

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
UNIDAD U.E.I. 5. ARRIANDI
- IURRETA-**

**ARQUITECTOS: PERU GARATE URRETXUA
MARIA ELORRIAGA GARATE**

PROMOTOR: PREFABRICADOS ALBERDI S.A.

MAYO 2019

MEMORIA

A.0- ENCARGO: RESPONSABLES DE LA REDACCIÓN

El presente documento, de Plan Especial de la UEI-5 Arriandi, se redacta por encargo de la mercantil Prefabricados Alberdi. S.A para su presentación ante el Ayuntamiento de Iurreta, para su aprobación y tramitación.

Responsable de su redacción son los arquitectos Peru Garate Urretxua, Maria Elorriaga Garate y Nikola Elorriaga Garate, colegiados nº 877 y 4936, respectivamente del Colegio de Arquitectos Vasco Navarro. Con domicilio profesional en Muelle Tomas de Olabarri, 3 1º Drcha. ; 48930 , Las Arenas - Getxo

A.1-INFORMACIÓN URBANÍSTICA

A.1.1. SITUACIÓN

El área ordenada mediante el P.E.R.I. presente constituye la U.E.I. (Unidad de Ejecución Industrial) 5, denominada "Arriandi" por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, situada en el municipio de Iurreta; en la margen izquierda de la Carretera N-634 de Donostia/San Sebastián a Santander y La Coruña, en longitud aproximada de 300 metros y anchura variable no superior a 160 metros.

(Ver PLANOS 1-1, 1-2, 1-3)

A.1.2. DELIMITACIÓN

La delimitación de la unidad "Arriandi" se circunscribe a la U.E.I.5 de las Normas Subsidiarias vigentes, presentando características de continuidad con suelo clasificado como apto para urbanizar (urbanizable) del SAPU 1-Arriandi-8 y del SAPU-T-Mallabiena, de acuerdo a los siguientes linderos:

- Al Norte: la Carretera N-634
- Al Sur: el SAPU-1-Arriandi-8, del que lo separa un vial perimetral, el cual forma parte del ámbito del PERI.
- Al Este: el SAPU-T-Mallabiena, donde se localiza un nudo de comunicaciones constituido por una rotonda.
- Al Oeste: franja de suelo no urbanizable que acoge los caseríos Etxebarria e Iturburu con sus pertenecidos, entre la margen izquierda de la N-634 y la delimitación de SAPU-1-Arriandi-8.

La trasposición de los límites del planeamiento general a los levantamientos taquimétricos realizados por "Inforlur" no introduce variaciones relevantes: medida para las Normas Subsidiarias una superficie de 36.083,55 (TREINTA Y SEIS MIL, OCHENTA Y TRES CON CINCUENTA Y CINCO CENTÉSIMAS) metros cuadrados, resultando 37.042,88 (TREINTA Y SIETE MIL, CUARENTA Y DOS, CON OCHENTA Y OCHO CENTÉSIMAS) metros cuadrados en este P.E.R.I.

(Ver PLANOS I-04)

A.1.3.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.A.1.3.1. CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS.

La topografía del sector cuenta con una ligera pendientes hacia el río Ibaizabal generalmente no superiores al 5%, entre las cotas 108 y 98, concentrándose dicho desnivel principalmente, en el linde entre las propiedades de xxx y ddd, salvo para las playas de almacenamiento de "Prefabricados Alberdi" configuradas en plataformas con desnivel aproximado a 4 (CUATRO) metros, comunicadas por dos rampas.

(Ver PLANO 1-6)

A.1.3.2. CARACTERÍSTICAS GEOMORFOLÓGICAS.

El área de actuación se encuentra incluida en la Cuenca Vasco-Cantábrica, en el flanco Sur del Sinclitorio de Bizkaia, dentro de la denominada Unidad de Oiz, Sector de Durango, que involucra materiales desde el Albiense superior al Maastrichtiense.

Su constitución resulta formada por materiales cuaternarios, como constituidas por depósitos aluviales originados por la actividad del río Ibaizabal.

Dichos materiales se apoyan de forma discordante sobre un sustrato rocoso de la edad cretácica (Cenomariense Superior-Santonense) a base de margas, lutitas calcáreas, calizas y calizas arenosas, dispuestas según una estrecha franja de dirección aproximada N 120, ubicada inmediatamente al Norte de Durango entre el complejo supraurgoniano y el Flysch detrítico.

Litológicamente, se trata de margas y lutitas calcáreas en bancos centimétricos, con algunas intercalaciones de calizas grises de hasta 70 cm. de potencia.

Tectónicamente, la zona de estudio se encuentra al Sur de la falla de Durango, formando parte del flanco Sur del Sinclitorio de Bizkaia, como una serie monoclinal buzante al Norte.

No se han detectado en las investigaciones realizadas ni mediante antecedentes geológicos, la presencia de estructuras tales como pliegues o fallas con posible afectación a las cimentaciones de elementos construidos.

El nivel de base hidráulico corresponde al río Ibaizabal. Y:

El aluvial presentará permeabilidades de bajas a moderadas, dependiendo del contenido en arenas-arcillas presentes en su matriz.

El suelo de alteración presentará permeabilidades en general bajas, a causa del elevado contenido en arcilla.

El sustrato rocoso se puede considerar como impermeable, excepto en zonas de elevada fracturación. La permeabilidad será de tipo secundario, circulando el agua a través de las discontinuidades.

De acuerdo con la información suministrada por las calicatas, ensayos de penetración y la geología (*) se describen a continuación las características geotécnicas de los diferentes niveles constituyentes del sustrato del área estudiada, de arriba abajo:

Nivel 1. Aluvial (Potencia: 0,40-1,60 metros). Constituido por arcilla arenosa, muy gravosa, marrón consistente. Presenta cantos de naturaleza heterogénea (areniscosa, carbonatada), subredondeados, con modos de 8-10 cm, y tamaños máximos de 20-25 cm.

Nivel 2. Suelo de contención (Potencia: 0,60-1,80 metros). Constituido por arcilla limosa, marrón, muy consistente. Corresponde a una lutita alterada a grado V.

Nivel 3. Roca alterada (Potencia: 0,80-1,50 metros). Constituido por lutita gris y marrón, muy blanda-blanda. Presenta grado de meteorización IV con fragmentos de grado III y elevada fracturación.

Nivel 4. Roca (Potencia desconocida). Constituido por lutita gris, blanda. Presenta grado

de meteorización 111 y, en general, se encuentra poco fracturada.

Y las tensiones admisibles por los diferentes niveles detectados en los subsuelos se anotan a continuación:

- Nivel 1. Aluvial . Tensión admisible: 1,8 Kp/cm²
- Nivel 2. Suelo de alteración . Tensión admisible: 2,3 Kp/cm²
- Nivel 3. Roca alternada . Tensión admisible: 3,5 Kp/cm²
- Nivel 4. Roca sana . Tensión admisible: 4,0 Kp/cm²

Conocida la implementación de edificación industrial de cierta altura, se puede adelantar desde la ordenación propuesta que la zona estudiada no presentará problemas de subsuelo para la construcción proyectada.

(*) De conformidad con el Estudio Geotécnico realizado por "Euskontrol, S.A." para "Prefabricados Alberdi, S.A." en el marco de la "Obra-Acondicionamiento de entorno de nave de fabricación ." (Fecha: Febrero 2000).

A.3.3.3. ESTADO ACTUAL.

En la actualidad el área definida dentro de la unidad de ejecución, cuenta con dos zonas perfectamente diferenciadas, De una parte la zona situada más hacia el oeste, afectada por la actividad industrial de la mercantil Prefabricados Alberdi S.A. en la cual se encuentran una serie de pabellones industriales, propios de la actividad que se desarrolla, encontrándose el resto de suelo afectado por la propia actividad industrial, definiendo un paisaje industrial, sin ordenar, y de la otra, la situada en el extremo este, en la que existen dos edificaciones residenciales con una serie de pequeñas edificaciones o chabolas, con un uso más rural, definiendo un paisaje más amable.

(Ver PLANOS 1-04).

A.2-USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

A.2.1. usos

Delimitada la zona de referencia a la de mayor consolidación de Arriandi, el uso predominante resulta el industrial, presentando como aspecto más débil el de acceso desde la vialidad existente, fundamentalmente por la magnitud de la I.M.D. (Intensidad Media Diaria) del tráfico generados por el acceso a la (A-8), Iurreta y Durango, así como el que proviene desde Zornotza por la (N-634); asimismo, lo deficiente de la incorporación del tráfico pesado, con giros a la izquierda en el sentido Durango-Zornotza.

Extraídos los suelos vinculados a "Prefabricados Alberdi, S.A." quedan dos edificios residenciales a los que se vinculan otras construcciones con usos secundarios (almacenes, garajes ...), sobre el ámbito Este de la U.E.I.5-Arriandi. Asimismo, algunas chabolas y construcciones en seco, al servicio de las primitivas explotaciones agropecuarias abocados a desaparición inminente.

(Ver PLANOS 1-04).

A.2.2. EDIFICACIONES EXISTENTES

Con referencia a la numeración de las parcelas de esta U.E.I.5-Arriandi (ver PLANO 1-9), se anotan las edificaciones existentes con su aspecto tipológico representativo, altura (*) y resto de características más destacadas:

- Parcela N° 1- Una edificación, con uso de fabricación de tubos, en (B). Se adosan, al mismo nivel, varios anejos con uso de M.B.K. (máquina de ensayos) y C. T. (Centro de Transformación).

A nivel inferior, se localiza la bloquera, también en (B) única con diferentes especializaciones: bloquera, propiamente dicha ; tolvas tubos, amasadora y tolvas bloquera; secadero y ampliación de secadero.

Otra edificación, con uso de almacén y taller, de (SS+B). Sobre su cubierta, se disponen las oficinas en módulo prefabricado al que se accede por escaleras metálicas descubierta. A nivel inferior, se adosa una tejavana, sin cerramientos.

- Parcela N° 2- Sin edificaciones.
- Parcela N° 3- Sin edificaciones.
- Parcela N° 4- Edificación en (B) con cierre calado y cubierta.
- Parcela N° 5- Edificación numerada (15) en (SS+B+1); con uso de taller de carpintería (ya clausurado) y otras chabolas en (B), con usos indefinidos.
- Parcela N° 6-Edificación numerada (17) en (8+1); con uso predominante residencial, adosada al pabellón-oficina de "Prefabricados Alberdi, S.A.", en la parcela n° 1. Destaca una edificación en (B), con uso de garaje en banda de protección de la Carretera N-634 por su margen izquierda.
- Parcela N° 7- Sin edificación. (Franja destinada a vialidad, de futura construcción.)
- Parcela N° 8- Sin edificación. (Franja destinada a vialidad, de futura construcción.)
- Parcela N° 9- Sin edificación. (Camino de acceso al Caserío Taberna-Barri.)

Con lo que queda definido completamente el conjunto edificatorio existente en el momento de acometer la redacción del P.E.R.I. presentado.

(Ver PLANOS 1-05 1-06, 1-07 y 1-08).

A 3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La configuración topográfica de la zona de estudio, su apoyo en la carretera contigua y la intensidad de usos detectada determinan la malla de infraestructuras sobre esta U.E.I.5 Arriandi, donde se localizan:

- La vialidad peatonal y rodada.
- La red de abastecimiento de agua.
- La red de saneamiento.
- La red de suministro de energía eléctrica.
- La red telefónica.
- La red de alumbrado.
- Las infraestructuras estructurales. El mobiliario urbano.

Que se examinan a continuación.

A.3.1. VIALIDAD PEATONAL Y RODADA

Ya se ha comentado la importancia de la Carretera N-634 que, para el área estudiada, constituye uno de sus elementos de delimitación.

En el extremo Este se localizaba un camino de penetración tangente a la U.E.I.5- Arriandi para acceso al Caserío Taberna-Barri y hasta la margen derecha del río Ibaizabal, interrumpido por la construcción de la conexión de Arriandi al Sistema General de Arandia y la vialidad interior del nuevo desarrollo industrial.

Las dos plataformas de "Prefabricados Alberdi, S.A." se comunican por una escalera peatonal y dos rampas rodadas.

Los dos edificios residenciales existentes presentan antuzano con acceso desde la misma N-634 de Donostia a La Coruña.

Así mismo y tras la urbanización del SAPUI Arriaundi, que como ya se ha comentado cuenta con un vial compartido con la unidad de ejecución, parte del mismo se encuentra incluido en suelos pertenecientes a la unidad, dispone de red peatonal y rodada a todo lo largo del mismo, esta circunstancia, hace que le unidad cuenta con vialidad peatonal y rodada, por sus linderos noreste y suroeste.

A.3.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

A partir de la conducción municipal en D.N.150 y material desconocido, paralela a la Carretera N-634, por el interior de la propiedad de "Prefabricados Alberdi, S.A." y por los antezanos de los edificios residenciales, se efectúan las derivaciones correspondientes que, para el establecimiento industrial de referencia, se procedió a una cata para localización de avería, inmediata al acceso rodado desde la vía foral, no encontrándose arqueta de acometida a los edificios estudiados.

Así mismo y tras la urbanización del SAPUI Arriaundi, que como ya se ha comentado cuenta con un vial compartido con la unidad de ejecución, parte del mismo se encuentra incluido en suelos pertenecientes a la unidad, dispone de red abastecimiento

(Ver PLANO 1-13)

A.3.3. RED DE SANEAMIENTO

Donde, a su vez, distinguen:

- La red de pluviales.
- La red de fecales.

Que se estudiarán a continuación.

A.3.3.1. PLUVIALES

Constituida inicialmente por tres tajeas en tubería de hormigón D.N.300, que atraviesan la Carretera N-634, en recogida de aguas superficiales de la plataforma de la vía rodada.

Además, la plataforma superior de la playa de almacenamiento de "Prefabricados Alberdi, S.A." recoge sus aguas en caz transversal que, por sumideros con separación aproximada a 25 metros, vierte a tubería de hormigón hasta drenaje perimetral por el lindero Oeste de esta U.E.I.5-Arriandi.

Mientras, en la plataforma inferior. (Ver PLANO 1-11) de la misma playa de almacenamiento, se localizan varios pozos de drenaje con desagüe asimismo a drenaje perimetral sobre SAPU-1-Arriandi-B, para posterior conexión a red específica separativa de nueva construcción

Y, tanto el pabellón-oficina de "Prefabricados Alberdi, S.A." como los dos edificios residenciales vecino vierten a caño libre hasta una muna que establece el lindero entre propiedades diversas hasta arqueta en la margen derecha del camino de acceso al Caserío Taberna-Barrí.

Así mismo y tras la urbanización del SAPUI Arriaundi, que como ya se ha comentado cuenta con un vial compartido con la unidad de ejecución, parte del mismo se encuentra incluido en suelos pertenecientes a la unidad, dispone de red de pluviales.

A.3.3.2. FECALLES

Se anota la existencia de una red de saneamiento (fecales), paralela y/o incorporada a la red de saneamiento (pluviales) sobre la fachada posterior de los tres edificios dotados de aseos y servicios higiénicos: pabellón-oficina de "Prefabricados. Alberdi, S.A." y las viviendas en los edificios numerados (15) y (17).

Así mismo y tras la urbanización del SAPUI Arriaundi, que como ya se ha comentado cuenta con un vial compartido con la unidad de ejecución, parte del mismo se encuentra incluido en suelos pertenecientes a la unidad, dispone de red de fecales

(Ver PLANO 1-11)

A.3.4. RED DE ABASTECIMIENTO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro de energía eléctrica del área estudiada se efectúa desde línea de alta (media) tensión que atraviesa la Carretera N-634 hasta torreta metálica inmediata a la esquina entre fachadas principal y lateral izquierda del pabellón-oficina de "Prefabricados Alberdi, S.A.", continuando hasta poste de hormigón desde donde alimenta, bajo conducción subterránea, al Centro de Transformación adosado al pabellón de fabricación de tubos, asimismo de "Prefabricados Alberdi, S.A."

Por otra parte, paralela a la línea eléctrica aérea en media tensión, atraviesa otra línea en baja tensión, con derivaciones al resto de los edificios existentes.

Así mismo y tras la urbanización del SAPUI Arriaundi, que como ya se ha comentado cuenta con un vial compartido con la unidad de ejecución, parte del mismo se encuentra incluido en suelos pertenecientes a la unidad, dispone de red de suministro de energía eléctrica.

(Ver PLANO 1-09)

A.3.5. RED TELECOMUNICACIONES

La red telefónica sigue un trazado en conducción subterránea, aproximadamente paralelo a la margen izquierda de la Carretera N-634, por suelo propiedad de "Prefabricados Alberdi, S.A." y antezanos de los dos edificios residenciales existentes.

La central telefónica se ubica en el exterior del área de actuación: por el emplazamiento de Arriaundi en el perímetro de 500 metros del núcleo urbano, el área de estudio puede acogerse a los servicios que "Telefónica" prevé para este suelo particular.

Así mismo y tras la urbanización del SAPUI Arriaundi, que como ya se ha comentado cuenta con un vial compartido con la unidad de ejecución, parte del mismo se encuentra incluido en suelos pertenecientes a la unidad, dispone de red de telecomunicaciones

(Ver PLANO 1-12)

A.3.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se localiza una red de alumbrado público en conducción subterránea que conecta luminarias cerradas sobre columnas de 10 metros, separadas 30 metros, sobre la margen izquierda de la Carretera N-634.

Así mismo y tras la urbanización del SAPUI Arriaundi, que como ya se ha comentado cuenta con un vial compartido con la unidad de ejecución, parte del mismo se encuentra incluido en suelos pertenecientes a la unidad, dispone de red de alumbrado público.

(Ver PLANO 1-10)

A.3.7. INFRAESTRUCTURAS ESTRUCTURALES. MOBILIARIO URBANO.

Se distinguirán:

- Las infraestructuras estructurales.
- La pavimentación.
- El mobiliario urbano.

A.3.7.1. INFRAESTRUCTURAS ESTRUCTURALES

Se anota un muro de contención de hormigón armado prefabricado, para contención de tierras entre las plataformas superior e inferior de las playas de almacenamiento de "Prefabricados Alberdi, S.A." que, se separa de la plataforma de la Carretera N-634 por vallado de hormigón prefabricado, bordillo a franja verde y cerramiento de malla fijo y móvil en acceso rodado.

La delimitación al SAPU.I-Arriandi-8, por el lindero Sur de esta U.E.I.-5-Arriandi inicialmente establecida por una escollera entre ambas unidades en suelos urbano y urbanizable, respectivamente, ya se ha consolidado por la construcción del denominado Eje 2 del "Proyecto de Urbanización".

La sustitución del paso subterráneo por otro elevado para conexión de Arriandi al Sistema General de Arandia, sobre la Carretera N-634, requirió de la modificación de rasantes de dicho Eje 2; desechadas las alternativas de rellenos con derrames y muros de contención de hormigón armado, se resolvió con muros de tierra armada

A.3.7.2. PAVIMENTACIÓN

La plataforma superior de almacenamiento de "Prefabricados Alberdi, S.A." está terminada en aglomerado asfáltico, salvo para el suelo a fachada posterior del pabellón oficina, en adoquín prefabricado.

La plataforma inferior, en solera de hormigón y base granular compactada: esta última para la zona más recientemente adquirida.(*)

Así mismo y tras la urbanización del SAPUI Arriaundi, que como ya se ha comentado cuenta con un vial compartido con la unidad de ejecución, parte del mismo se encuentra incluido en suelos pertenecientes a la unidad, dispone de red peatonal pavimentada con baldosa hidráulica así como vialidad rodada pavimentada con aglomerado asfáltico.

A.3.7.3. MOBILIARIO

No se localizan otros elementos de mobiliario urbano que algunas señales de tráfico sobre la margen izquierda de la Carretera N-634.

Así mismo y tras la urbanización del SAPUI Arriaundi, que como ya se ha comentado cuenta con un vial compartido con la unidad de ejecución, parte del mismo se encuentra incluido en suelos pertenecientes a la unidad, dispone de señalización vertical.

A.4. - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Se acompaña a continuación la relación de titulares de las parcelas afectadas por la delimitación de la unidad en base al plano levantado al efecto, obteniéndose los datos siguientes:

CATASTRAL
P.E.R.I. INDUSTRIAL DE LA U.E.I.5- ARRIANDI / IURRETA

PARCELA	PROPIEDAD (*)	REFERENCIA CATASTRO RUSTICO	OBSERVACIONES (**)	REFERENCIA CATASTRO URBANO (VER NOTA)	OBSERVACIONES	SUPERFICIE MEDIDA SOBRE TOPOGRAFICO (m2)
1	"C.B. ALBERDI"	POLIGONO 4 PARCELA 11	PARTE	P.202-M.01 P.022 y 035	---	17.238
2	"C.B. ALBERDI"	POLIGONO 4 PARCELA 7	PARTE	P.202-M.01 P.036	COMPRAVENTA EN 10-08-1999	10.924
3	"PREFABRICADOS ALBERDI, S.A."	POLIGONO 4 PARCELA 9	PARTE	P.202-M.01 P.034	COMPRAVENTA EN 22-09-2000	1.579
4	"PREFABRICADOS ALBERDI, S.A."	POLIGONO 4 PARCELA 9	PARTE		COMPRAVENTA EN 13-12-2001	510
5,1	LUIS BASABE (LONJA-P.B.DCHA) ALBERTO UNZUETA (VIVENDA.P.B.IZQ) PABLO BASABE (VIVENDA.P.ALTA.DCHA) IÑAKI CORPION (VIVENDA.P.ALTA.IZQ.)	POLIGONO 4 PARCELA 9	PARTE		REGISTRO DE DURANGO FINCA 620-Y TRIPLICADO LIBRO 234, TOMO 1,139 FOLIOS 182 Y 183	162
5,2	ANTUZANO COMUN					116
5,3	LUIS BASABE					78
5,4	PABLO BASABE			356		
5,5	LUIS BASABE			149		
6,A	PEDRO ALBERDI	POLIGONO 4 PARCELA 10 PARCELA 11	TOTAL (DE PARCELA 10) PARTE (DE PARCELA 11 SUBPARCELA 6) EDIFICACION	P.202-M.01 P.033	SEGREGACION DE FINCAS, CONSTRUCCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y ADJUDICACION EN 27-02-1975	734
6,B	FLORENCIA ALBERDI			P.202-M.01		677
6,C	FLORENCIA ALBERDI			P.029		96
6,D	JOSE IGNACIO CORPION			P.202-M.01 P.027		602
6,E	FLORENCIA ALBERDI			P.202-M.01 P.025		66
6,F	JOSE IGNACIO CORPION			P.202-M.01 P.026		127
6,G	VARIOS (SOTANO: PEDRO ALBERDI)					96
6,H	JOSE IGNACIO CORPION					131
6,I	VARIOS (CAMAROTE: PEDRO ALBERDI)					68
6,J	SERVIDUMBRE DE PASO			P.202-M.01 P.028		209
7	"ARRIANDI 2000, S.L." (A ADQUIRIR POR PREFABRICADOS ALBERDI, S.A	POLIGONO 4 PARCELA 7	PARTE	P.202-M.01 P.036	---	2.346
8	TESTAMENTARIA DE EUSTAQUIO ORMAECHEA (A ADQUIRIR POR PREFABRICADOS ALBERDI, S.A	POLIGONO 4 PARCELA 14	PARTE	P.202-M.01 P.031	---	613
9	CAMINO PUBLICO	---	---	---	---	166
TOTAL U.E.I.5						37.043

(*) Se anotan parcelas originales a las que se expropió en 1983, para construcción de acceso al Centro Emisor de TV, desde intersección en Carretera N-634

(Ver PLANO 1-05)

A.5.- DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES DE IURRETA PARA LA U.E.I.5-ARRIANDI

Donde se anota la normativa específica recogida:

- En la documentación escrita.
- En la documentación gráfica.

A.5.1. DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Según las generalidades ya conocidas:

- Clasificación del suelo: Urbano.
- Calificación específica Uso Global (*): Industrial.

Ficha de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Iurreta, donde se determinan los parámetros urbanísticos de la unidad de ejecución UEI-5 Arriandi

U.E.1.5-Arriandi

Clasificación del suelo: Urbano.

Calificación global del suelo: Industrial.

Tipo de ordenación: A establecer por P.E.R.I. que justifique aprovechamientos actuales y propuestos, así como la continuidad de urbanización con SAPU-1-Arriandi-8.

Ocupación de parcela bruta: 40%

Número de plantas: S+2

Ocupación en sótano: La proyección de la edificación.

Altura máxima a cornisa: 10,5 metros.

Separación a viales: 13 metros a eje de calzada.

Separación a linderos: A definir por P.E. R. I.

Usos permitidos:

Residencial: Vivienda vinculada a edificio uso industrial.

Industrial: Categorías 1^a, 2^a y 3^a

Garaje: Categorías 1^a, 2^a, 3^a, venta de vehículos y talleres.

Oficina: Categorías C y O, máximo 20%.

Comercio: Categoría 2^a, máximo 10%.

Cesiones: Viales señalados en plano de ordenación y dotaciones.

Superficie total del área: 36.083,55 m².

Edificabilidad: 0,60 m²/m².

Observaciones : Deberá cumplir las condiciones de urbanización siguientes:


- En la línea colindante con el Suelo Urbanizable SAPU-1-ARRIANDI-8 deberá ejecutar un vial de 7,00 m. de calzada, 2,50 m. de aparcamiento y 2,50 m. de acera, que conecten con la vialidad de la mentada unidad de actuación.
- En su frente con la N-634, a partir del arcén de la carretera, deberá generar una franja verde ajardinada y arbolada paralela de 8 m. de ancho.
- Provisionalmente, mientras se ejecuta el nudo de comunicaciones, su acceso se realizará por el camino que va al caserío Tabernabarri que también deberá ampliar hasta un ancho de 7,00 metros y urbanizar, generando áreas de maniobra suficientemente dimensionadas por vehículos pesados. Los giros a la izquierda en la conexión a N-634 quedan prohibidos. Este acceso es una urbanización no definitiva, desaparecerá con el desarrollo y ejecución de la urbanización correspondiente a SAPU-1-Arriandi-8.
- La redacción y ejecución del P.E.R.I. se realizará conjuntamente con el Plan Parcial del SAPU Arriandí-8, debiendo estar solucionados los accesos previa o simultáneamente a su ejecución. Definirá radios de bordillo mínimos de 9,00 metros y áreas de maniobra suficientes para vehículos pesados.
- Las edificaciones existentes, no señaladas como fuera de ordenación, quedan consolidadas en su situación actual, estableciéndose a efectos de sustitución los parámetros máximos de 0,6 m²/m² y 40% de ocupación, referidos a parcela bruta.

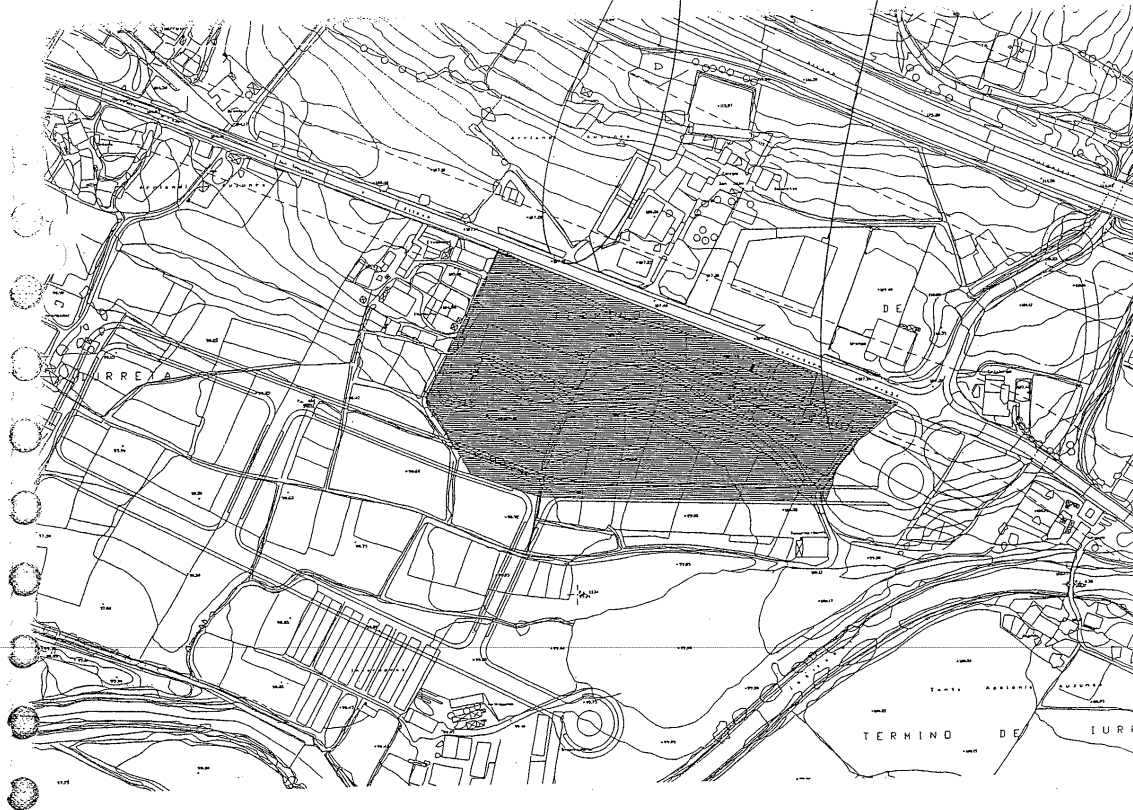
A.5.2. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

UEI.5 - ARRIANDI

BIZKAIKO FORU ALDUNDIAREN HIRIGINTZA SAILEKO 361/2.001
FORU AGINDUAREKIN BAT DATORREN DOKUMENTUA

Iurretan, 2001eko uztailak 3
Jon Txopitea Zugadi
IDAZKARI OROKORRAK

 Bizkaiko Foru Aldundia
Hirigintza Saila
Diputación Foral de Bizkaia
Dpto. de Urbanismo
29 NOV 1999
Behin-Betiko Onespena Aprobación Definitiva



A partir de sus especificaciones, se desarrollará la ordenación gráfica de esta área industrial de Arriandi.

A.6-OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

A.6.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

La ordenación presentada asume las directrices de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Iurreta, dentro del marco de la legislación urbanística vigente, desde la mejor armonía de diversos aspectos coherentes:

- Asignación de usos pormenorizados del suelo.
- Trazados urbanos.
- Tipologías edificatorias.

A.6.1.1. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS DEL SUELO

Para los que se pretende:

- La ubicación del uso industrial en formación de nuevos tejidos urbanos, escasamente definidos en el área ordenada.
- El encaje de los dos edificios residenciales preexistentes, con todos sus anejos, en situación tolerada transitoria hasta su presumible incorporación a las instalaciones productivas predominantes.
- La afirmación de los usos industriales en un área consolidada que, una vez culminada su urbanización, se integrará con el área urbanizable contigua, asimismo industrial.
- La concentración de los espacios asignados al sistema local de espacios libres exclusivamente como banda de protección como barrera con la Carretera N-634.
- La delimitación morfológica de lo urbano respecto de lo urbanizable de forma definida y precisa.

A.6.1.2. TRAZADOS URBANOS

En los que se propone:

- El desarrollo de las consideraciones contenidas en el planeamiento general, tal que se garantice la continuidad de la urbanización con el SAPU I Arriandi-B (*) y el vial sobre el lindero Sur, de nueva ejecución, de servicio a la unidad de ejecución.
- Segregación del tráfico inferior del área industrial respecto de la Carretera N-634 que se conecta exclusivamente con el vial perimetral de nueva construcción, posibilitando el mejor desarrollo de las nuevas edificaciones y la dotación imprescindible de aparcamientos en el interior de las parcelas industrial, decidiendo la mejor ordenación del conjunto de las sucesivas fases de desarrollo del establecimiento industrial y la posible sustitución-desaparición de los dos edificios residenciales.
- Simplificación y racionalización máxima de los trazados, teniendo en cuenta la instalación industrial existente, sin desatender la accesibilidad a los dos edificios residenciales, de forma que sirva de soporte a una ordenación comprensiva del conjunto terminado .
- Jerarquización de los trazados a partir de unas características geométricas mínimas, que aseguren la adecuación al tráfico rodado y peatonal propio del uso industrial del sector, a partir de una anchura de calzada mínima de 7 (SIETE) metros para vías de doble sentido, en las que se apoyan aparcamientos en línea, de dimensiones homogéneas de 5 por 2,50 metros. Este trazado geométrico se completará con radios de giro no inferiores a 9 metros a bordillo y rasantes no superiores al 4%, acordes a la garantía de acceso a las edificaciones existentes, cuya línea de fachada se separará no menos de 13 metros a eje de vial.

6.1.3. TIPOS EDIFICATORIOS

- Se insiste en aquel concepto de sutura ó rotula entre los tejidos circundantes, actuando los tipos edificatorios elegidos como generadores de una morfología urbana adecuada a los elementos ordenados del complejo industrial existente, adaptados a una zona industrial como la ordenada.

- Conocido lo imprescindible de disponer de superficie de almacenamiento, las actuaciones de edificios en el ámbito productivo se reducen a las que sigue:

-Ampliación de las instalaciones de fabricación de la mercantil Prefabricados Alberdi.

- Así, se facilitará el asentamiento de cada tipo edificatorio, según sus características particulares, mediante la consolidación de plataformas convenientemente ordenadas, generadoras de alineaciones y alturas de cornisa uniformes, evitando la heterogeneidad y el desorden detectado en otros polígonos industriales.

A.7-ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

A.7.1. ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

A partir de los criterios y objetivos examinados, se han desarrollado, durante la elaboración del P.E.R.I. diversas alternativas condicionadas por la delimitación de la unidad objeto de estudio, comprendida entre la Carretera N-634 y vial de nueva construcción compartido con el SAPUI Arriandi B en función de las condiciones de acceso a las parcelas de resultado, y el establecimiento de las alineaciones máximas de la ordenación y la ubicación de las dotaciones y exigencias establecidas en el documento de N:N:S:S:

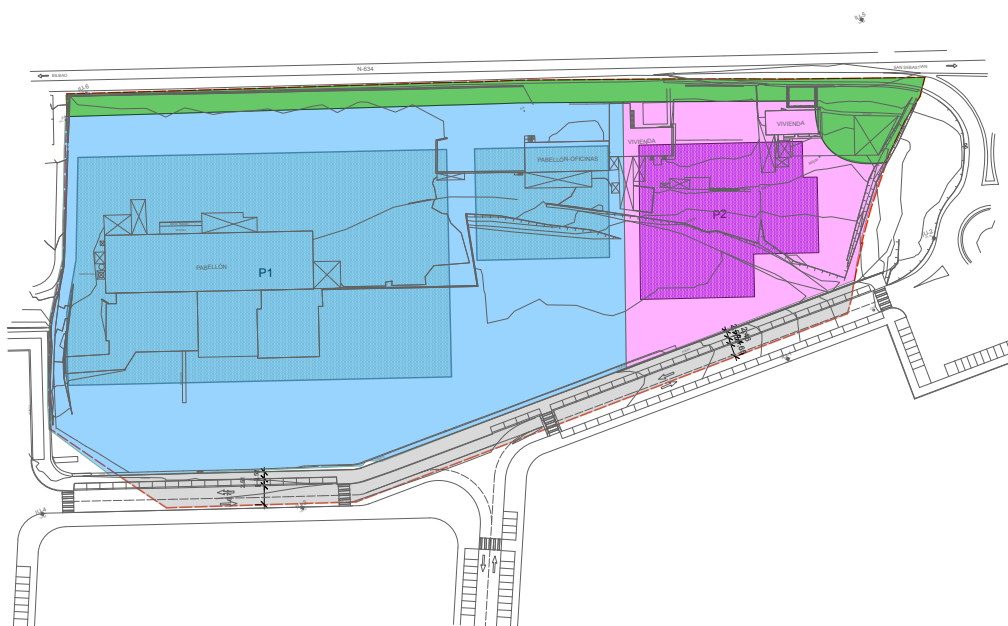
Y:

- Se parte de la delimitación grafiada en el documento de planeamiento municipal, y la vialidad y resto de infraestructuras del Plan Parcial del SAPU 1 Arriandi-B, ya ejecutada en su práctica totalidad.

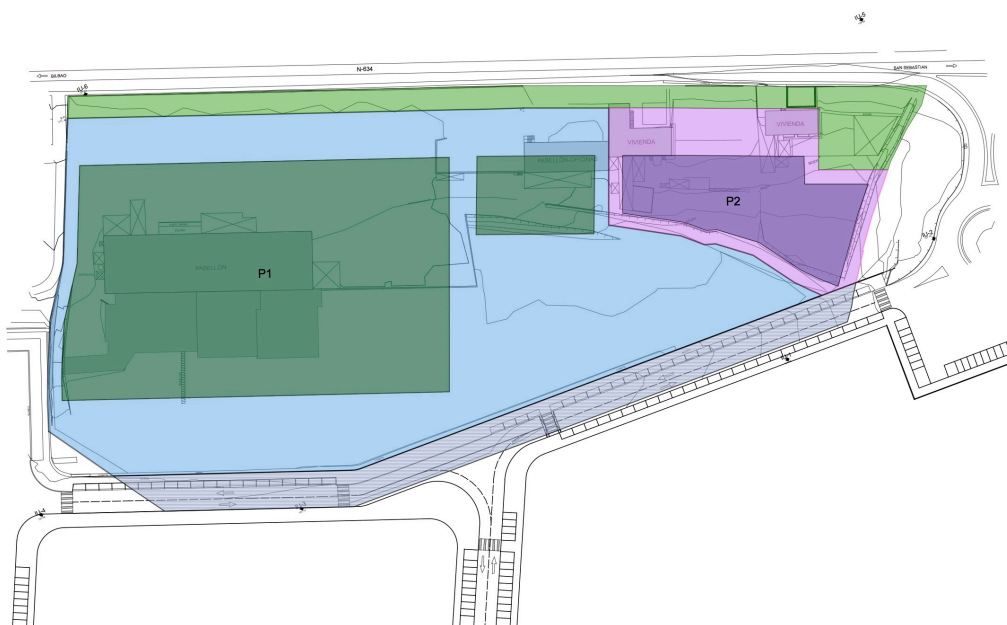
- Dado que se entiende la comunicación como suficiente y adecuada a los tráficos generados de carácter interno entre ambas plataformas del suelo vinculado a "Prefabricados Alberdi, S.A." a través de dos rampas de conexión (una, entre el lindero Oeste de la unidad ordenada y la fachada con idéntica orientación del pabellón de fabricación de tubos; otra, a la fachada Sur del pabellón sobre cuya cubierta se plantó el prefabricado metálico con uso de oficinas), interesa la incorporación de esta vialidad privada a la de carácter público desde el nuevo vial construido y sin afectación a las playas de aparcamiento construidas sobre este vial de borde común a la U.E.I.5-Arriandi y el SAPU I Arriandi-B.

- Así mismo. los accesos peatonales y rodados a los dos edificios numerados (15) y (17), predominantemente residenciales, en tanto mantienen este uso, seguirán realizando su acceso rodado y peatonal, desde la carretera N-634, actualmente en proceso de adecuación, para posteriormente, una vez desaparecidas las mismas, se realice el acceso desde el nuevo vial construido junto al S.A.P.U.I.

- Se han analizado varias posibles disposición de las parcelas de resultado de la ordenación, con distintos frentes de parcela hacia el nuevo vial y posibles ocupaciones en planta por la edificación.



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2

A.8-DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Efectuadas algunas ligeras modificaciones, tras el ajuste topográfico inherente a la cumplimentación de los parámetros urbanísticos reglamentarios, se ha obtenido el diseño final de esta U.E.I.5 Arriandi.

A.8.1 SOLUCIÓN ADOPTADA

A la que se ha llegado en desarrollo del proceso apuntado hasta la solución adoptada en los términos siguientes:

A.8.1.1. DESCRIPCIÓN

De acuerdo a los objetivos y criterios propuestos para la ordenación presentada.

A.8.1.2. ESTRUCTURA URBANA

La parte fundamental de esta U.E.I.5-Arriandi, que acoge las instalaciones industriales de producción y almacenamiento de "Prefabricados Alberdi, S.A." presenta encaje adecuado con el S.A.P.U.I-Arriandi B. El actual acceso desde la Carretera N-634 de Donostia-La Coruña, se substituirá por otro alternativo desde la vialidad interior común con el S.A.P.U.I-Arriandi B.

Los dos edificios residenciales en situación tolerada se segregan del uso predominante industrial con acceso provisional desde la carretera N- 634, hasta regularización final de la unidad completa, tras desaparición de este régimen transitorio, tras el cual su acceso se practicará desde el nuevo vial de la unidad.

(Ver PLANOS O-01, O-02, O-03, y O-04)

A.8.1.3. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Se distinguen dos tipos edificatorios siguientes:

- El correspondiente a las instalaciones de "Prefabricados Alberdi, S.A.", que son todas las implementadas sucesivamente durante los últimos cincuenta años, con atención a las diferentes líneas de producción establecidas, así como las nuevas edificaciones de tipología industrial que puedan surgir, hasta culminar y saturar las previsiones del planeamiento .
- La edificación de viviendas en dos elementos distintos con todos sus anejos existentes, en situación tolerada, que a medio/largo plazo, terminará por desafectarse del uso residencial para su sustitución por el uso industrial, predominante y característico de la totalidad de Arriandi y su entorno.

(Ver PLANOS O-01 y O-02)

A.8.1.4. DOTACIONES

Tal y como se desprende de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo, estable en sus puntos 3 y 4 respectivamente lo siguiente:

3.- La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industria lo 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 del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

4.- La distribución por usos concretos de las reservas para dotaciones públicas y equipamientos privados de la red de sistemas locales a que se refieren los dos números anteriores será la que se

establezca reglamentariamente.

Estableciéndose por su parte en los apartados 2 y 3 del artículo 6 del Decreto 123/2012 de 23 de julio, de estándares urbanísticos, las siguientes previsiones de equipamiento:

2.– En el suelo urbano no consolidado, en las dos categorías previstas en el apartado anterior, en las que el uso predominante sea distinto del residencial, el planeamiento urbanístico establecerá, como mínimo, los siguientes estándares:

a) Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total del área o actuación de dotación pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

b) Cuando el uso predominante sea el terciario, se reservarán, como mínimo, 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada.

c) Para vegetación, habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción.

3.– Los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuaciones integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

En cumplimiento de las previsiones del planeamiento general se dispone una banda ajardinada de 8 metros de anchura en paralelo a la Carretera N-634. Rematándose junto a la rotonda con una ampliación de dicho espacio en cumplimiento de las determinaciones de la legislación aplicable, es decir al Decreto 123/2012 de 23 de julio, de estándares urbanísticos.

(Ver PLANO O-03)

No previsto.

A.8.1.5. APARCAMIENTOS

Su previsión ha constituido dato fundamental de diseño; dibujadas plazas de aparcamiento de dimensiones 5,00x2,50 aptas para turismos y de 5,00x3,60 en el porcentaje establecido de una plaza cada 40 uds o fracción, para conductores de movilidad reducida.

Así, se han dispuesto:

- Aparcamientos de superficie en línea, anejos a la red viaria, en suelo de uso y dominio público.
- Aparcamiento en el interior de las parcelas industriales, vinculadas a las edificaciones en suelo privado. Y se han estudiado cuidadosamente sus accesos, tal que no perturben la fluidez del tráfico rodado ni comprometan suelos circundantes.

(Ver PLANO O-3)

A.8.1.6. INFRAESTRUCTURAS

En este P.E.R.I. de la U.E.I.5-Arriandi se describen someramente las características y trazado de la urbanización y servicios; recogiendo gráficamente las instalaciones que se desarrollarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se indican a continuación sus características principales.

A.8.1.6.1. PAVIMENTACIÓN

Diferenciándose en:

- Pavimentos peatonales: En general, deberán ser sencillos, económicos y duraderos, permitiendo

el paso esporádico de vehículos, especialmente en los vados señalizados y en los accesos a la manzana de equipamiento.

- Zonas verdes: Rematadas en césped sobre tierra vegetal seleccionada.
- Vías rodadas y aparcamientos: A terminar en mezclas bituminosas sobre base compactada, con resistencias de cálculo adaptadas a tráficos pesados (vías rodadas). En hormigón impreso sobre suelos de resistencias adecuadas (aparcamientos).

Al día de la fecha, el vial sobre el lindero Sur de la U.E.I.5 sobre el SAPU 1-Arriandi B, se encuentra totalmente ejecutado

(Ver PLANO 0-3)

A.8.1.6.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

A partir de la red existente y de la proyectada con el SAPU I Arriandi-B inmediato, se disponen acometidas que alimentarán a los lotes edificables resultantes, a los hidrantes de incendios y bocas de riego.

Al día de la fecha, el vial sobre el lindero Sur de la U.E.I.5 sobre el SAPU 1-Arriandi B, al igual que la red de abastecimiento, se encuentra totalmente ejecutado

(Ver PLANOS, O-09)

A.8.1.6.3. RED DE SANEAMIENTO (PLUVIALES)

Se recogen las aguas de las tajeas existentes en la Carretera N-634 ya incorporadas a la red interior del sector SAPU I Arriandi-B, a cota inferior de esta U.E.I.-5 Arriandi.

Las aguas pluviales de los viales de nuevo trazado son recogidas en arquetas y sumideros, conduciéndose en el sentido de doble pendiente hasta su desagüe final en pozos de vertido al río Ibaizabal.

Asimismo, el sistema de espacios libres cuenta con su recogida correspondiente: ante la imprecisión en el destino final de esta reserva de suelos, se prevé en principio un sistema de drenaje constituido por conducto poroso y arquetas.

Los conductos de pluviales de las edificaciones industriales y residenciales enlazarán también con la red proyectada, cuya traza discurre bajo aceras, calzadas o espacios libres, en soluciones constructivas adecuadas a las cargas soportadas.

Así mismo se prevé un enlace a cada parcela edificable proyectada de la red existente en el vial sur de la U.E.I.5.

No se incrementan los puntos de vertidos al río Ibaizabal proyectados en el sector colindante SAPU I Arriandi-B.

Al día de la fecha, el vial sobre el lindero Sur de la U.E.I.5 sobre el SAPU 1-Arriandi B, al igual que la red de pluviales, se encuentra totalmente ejecutado

(Ver PLANO O-07)

A.8.1.6.4. RED DE SANEAMIENTO (FECALES)

Las aguas fecales, provenientes de la parcela industrial y de los edificios residenciales, son recogidas mediante arquetas generales a pie de cada unidad edificatoria, conectándose a colector ya construido con traza sobre el vial de nueva construcción que sirve a la U.E.I.5-Arriandi y al SAPU I Arriandi-B.

Así mismo se prevé un enlace a cada parcela edificable proyectada de la red existente en el vial

sur de la U.E.I.5.

Al día de la fecha, el vial sobre el lindero Sur de la U.E.I.5 sobre el SAPU 1-Arriandi B, al igual que la red de fecales, se encuentra totalmente ejecutado

(Ver PLANO O-07)

A.8.1.6.5. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA

El suministro de energía eléctrica se realiza desde la línea aérea en A.T. de 13 KV hasta apoyo existente.

Existe un centro de transformación de abonado en suelo privado de "Prefabricados Alberdi, S.A." , no resultando necesario la instalación de otros C.T. por las necesidades de consumo de la industria establecida.

Y, por las mismas consideraciones legales, el trazado de las redes eléctrica en A.T. y B.T. es subterráneo, siguiendo las alineaciones de la vialidad prevista, desde donde se realizarán las derivaciones a cada una de los lotes edificables.

Así mismo se prevé un enlace a cada parcela edificable proyectada de la red existente en el vial sur de la U.E.I.5.

Al día de la fecha, el vial sobre el lindero Sur de la U.E.I.5 sobre el SAPU 1-Arriandi B, al igual que la red de energía eléctrica, se encuentra totalmente ejecutado

(Ver PLANO O-05)

A.8.1.6.6. RED TELECOMUNICACIONES

Previo desmontaje de aquella línea aérea, transversal a la Carretera N-634, se ha dispuesto el trazado subterráneo de esta red telefónica en toda la unidad completa con las derivaciones correspondientes a cada lote edificable.

Así mismo se prevé un enlace a cada parcela edificable proyectada de la red existente en el vial sur de la U.E.I.5.

Al día de la fecha, el vial sobre el lindero Sur de la U.E.I.5 sobre el SAPU 1-Arriandi B, al igual que la red de Telecomunicaciones, se encuentra totalmente ejecutado

(Ver PLANO O-08)

A.8.1.6.7. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Su instalación es completamente nueva en trazado subterráneo, coincidiendo asimismo con el trazado de las vías de comunicación, resuelta a base de luminarias rectas con brazo de altura 10 m. y de 6 m., provistas de lámpara de bajo consumo., con las que se resuelve la iluminación de la vía perimetral rodada y el acceso a los dos edificios residenciales interiores, respectivamente,

Al día de la fecha, el vial sobre el lindero Sur de la U.E.I.5 sobre el SAPU 1-Arriandi B, al igual que la red de Alumbrado, se encuentra totalmente ejecutado

A.9-CUADRO DE CARACTERÍSTICAS Y RESUMEN DE DATOS URBANÍSTICOS

A continuación se ofrecen los datos urbanísticos del Plan Especial.

A.9.1. SUPERFICIES DEL PLAN ESPECIAL

El área de la UEI-5 de medición ajustada al levantamiento topográfico realizado es de **37.042,88 m².**

A.9.2. EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA. 22.225,73 m²

La ficha de la UEI-5 establece una edificabilidad urbanística para este área de 0,6 m²/m², que aplicada a los 37.042,48 m², suponen 22.225,73 m², de uso industrial.

Esta edificabilidad máxima se reparte entre las dos parcelas resultantes de la ordenación de la manera siguiente:

P-1 18.726,57 m² de edificabilidad máxima

P-2 3.499,16 m² de edificabilidad máxima

A.9.3. OCUPACION URBANÍSTICA MÁXIMA. 14.817,15 m²

La ficha de la UEI-5 establece una ocupación urbanística máxima para este área del 40 % de la superficie bruta aportada, que aplicada a los 37.042,48 m², suponen 14.817,15 m², de ocupación para uso industrial.

Esta edificabilidad máxima se reparte entre las dos parcelas resultantes de la ordenación de la manera siguiente:

P-1 12.484,38 m² de ocupación máxima

P-2 2.332,77 m² de ocupación máxima

A.9.4. ESTÁNDARES MÍNIMOS PAR RESERVA DE TERRENOS DESTINADOS A DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES SEGÚN LA LEY 2/2006 Y EL DECRETO DECRETO 123/2012. DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

. DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES: 3.117,23 m²

De acuerdo con lo señalado por el artículo 79.2 de la LSU, se han definido reglamentariamente las reservas mínimas de terrenos para las dotaciones públicas por usos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado, en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Sistema local de zonas verdes y espacios libres

El artículo 6.2 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, establece en su apartado a, lo siguiente: una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total de área o actuación de dotación, pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

Así mismo en el artículo 6.3 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos se establece que : Los estándares de dotaciones locales en suelo urbano no consolidado se calcularán sobre el incremento de la edificabilidad urbanística atribuida respecto a la previamente materializada

En esta caso, $37.042,48 \times 0,06 = 2.222,57 \text{ m}^2$.

Sistema Local de espacios libres: 3.117,23 m² > 2.222,57 m²

- Para vegetación, habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol y por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción.

Superficie construida existente de uso industrial	4.661,50 m ² .
Superficie edificable máxima de uso industrial	22.225,73 m ² .

Siendo en este caso, aplicable un mínimo de $22.225,73 - 4.661,50 \text{ m}^2 / 100 = 176 \text{ ud.}$ árboles a plantar o conservar.

A.9.6. SUPERFICIES RESULTANTES EN EL PLAN ESPECIAL

La ordenación pormenorizada del Plan Especial, transforma la totalidad de su área conforme se detalla en la relación que se acompaña a continuación:

🕒 Subzonas privadas

Subzona de parcelas industriales.....30.629,41 m²

Total 30.629,41 m²

🕒 Subzonas destinadas a Sistema Local de Dotaciones

Subzona de espacios libres y zonas verdes3.117,23 m²

Subzona sistema viario..... 3.296,23 m²

Total 6.413,46 m²

A.9.7. DISTRIBUCIÓN POR PARCELAS DE LA EDIFICABILIDAD

Por ello, a continuación se proponen las edificabilidades de las subparcelas dentro de la subzona industrial.

PARCELAS INDUSTRIALES		
PARCELA	Nº DE PLANTAS	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA MÁXIMA SOBRE RASANTE USO INDUSTRIAL
P1	S+2	18.726,57
P2	S+2	3.499,16

A.10.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

La solución adoptada, descrita en el apartado anterior, se justifica en base a la cumplimentación de los extremos siguientes:

- Los objetivos y criterios de la propuesta.
- Las exigencias de la legislación urbanística, el planeamiento municipal vigente y la Orden Foral 836/2002 del Departamento de Urbanismo.

Más en detalle, se desarrollan a continuación.

A.10.1. A LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

En cuanto a la asignación de usos pormenorizados del suelo; a los trazados urbanos y a los tipos edificatorios; proporciones y morfología urbana resultante.

A.10.2. A LAS EXIGENCIAS DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA, EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y LA ORDEN FORAL 836/2002 DEL DEPARTAMENTO DE URBANISMO.

Por lo que se refiere tanto a los módulos mínimos de reserva para el sistema de espacios libres, servicios de interés público y social y plazas de aparcamiento; al desarrollo de los conceptos y parámetros urbanísticos definidos en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal; a los aspectos de la Orden Foral 836/2002 del Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral de Bizkaia.

Lo que se justificará inmediatamente.

A.10.3. DETERMINACIONES

Las siguientes:

- Delimitación del área de planeamiento.
Los límites de esta P.E.R.I. que abarcan la U.E.I.5-Arriandi delimitada en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, quedan perfectamente definidos en el apartado correspondiente de la presente "Memoria", así como en los planos de información y proyecto presentados.

- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado en razón de aquéllas, y división en polígonos o unidades de actuación.

Como se recoge en la documentación gráfica y detalle de apartados anteriores de la presente memoria, así como en la documentación gráfica.

(Ver PLANO 0-3)

(*) Según el artículo 23 de la Ley del Suelo 1976 y 45 del Reglamento de Planeamiento.

•

La consideración del único polígono de actuación se justifica desde el "Estudio Económico-Financiero" y "Plan de Etapas" incorporados a la documentación escrita.

- Estudios complementarios explicitados como el estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, justificando la existencia de medios necesarios para llevarlo a efecto y la adopción de las medidas precisas que garanticen la defensa de los intereses de la población afectada.

Como se detalla en el "Estudio Económico-Financiero", incorporado al presente documento.

- Señalamiento de reservas de terreno para dotaciones de parques y jardines públicos. Los módulos mínimos establecidos para suelos industriales en el artículo 6.3 del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, se ven superados con las reservas establecidas en el presente documento.

- Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, con señalamiento de alineaciones y rasantes y previsión de aparcamientos.

La definición geométrica de la vialidad se anota en la documentación gráfica y "Ordenanzas" anexas.

- Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua alcantarillado, energía eléctrica y de otros servicios.

Asimismo recogidos en la documentación gráfica anexa, mientras las "Ordenanzas" fijan las hipótesis mínimas de cálculo a tener en cuenta para la redacción del Proyecto de Urbanización.

- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Lo que se determina en el "Estudio Económico-Financiero", que forma parte del Plan Especial presente.

- Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización.

Para su formulación se ha atendido fundamentalmente al sentido lógico de la ejecución y conexión de las infraestructuras y servicios del sector ordenado con los sistemas generales existentes en la zona; a la vez que posibilita la realización de la totalidad del suelo industrial, de acuerdo a la intención calificadora de los terrenos por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

División en polígonos. sistemas de gestión

Por la escasa entidad del sector ordenado, se considera suficiente para su mejor gestión su consideración como polígono único, establecido como unidad de gestión y ejecución del sector completo.

En sintonía con la redacción y ejecución del P.E.R.I. de manera conjunta con el Plan Parcial del SAPU I Arriandi-B, se establece para esta U.E.I.5-Arriandi-B como sistema el de CONCERTACIÓN de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

arquitectos

Peru Garate

Maria Elorriaga

En Getxo mayo de 2019

NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

ORDENANZAS REGULADORAS

A. Generalidades y Terminología.

B. Calificación y regímenes urbanísticos.

C. Ordenanzas generales de edificación, urbanización y protección ambiental.

D. Determinaciones específicas de zona.

A. Generalidades y Terminología

ARTICULO 1 OBJETO

Estas ordenanzas reguladoras tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones, tanto privadas como públicas en la unidad industrial U.E.I.5 ARRIANDI se redactan como desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Iurreta para dicha unidad de ejecución.

ARTICULO 2 COMPONENTES DEL PLAN ESPECIAL

La documentación de este Plan Especial se compone de los siguientes apartados:

A. Documentación escrita:

1. Memoria con información urbanística, criterios y cuadros de características y superficies.
2. Ordenanzas reguladoras.
3. Plan de etapas.
4. Estudio económico y financiero.

B. Documentación gráfica:

1. Planos de INFORMACIÓN.
2. Planos de ORDENACIÓN.

ARTICULO 3

VALOR NORMATIVO Y JERARQUIZACION DE LOS DIFERENTES COMPONENTES

En la documentación de este Plan Especial tienen valor normativo los elementos que se citan a continuación.

En caso de contradicción entre los diferentes apartados, el orden de jerarquización será el dispuesto a continuación:

1. Planos de proyecto.
2. Ordenanzas reguladoras.
3. Cuadros de características y superficies.
4. Memoria.

En ningún caso tendrá valor normativo ni la documentación escrita, ni la gráfica de la información urbanística, no pudiéndose nunca justificar en base a ellas actuaciones contrarias a lo determinado por la ordenación.

ARTICULO 4 TERMINOLOGIA

La terminología aplicable para este Plan Especial es la dispuesta como tal, en el apartado correspondiente del Normas Generales de la Edificación de las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Iurreta.

Como complemento a la misma, y con carácter específico para este Plan Especial se añaden los términos que se definen en los artículos siguientes.

ARTICULO 5 PARCELA PRIVATIZABLE

Se entiende por parcela privatizable aquella superficie que queda vinculada, después de la ordenación, al suelo de dominio privado, y sobre la cual podrá asentarse la edificación industrial. Esta parcela estará formada en todos los casos por el ESPACIO EDIFICABLE y EL ESPACIO LIBRE DE USOS COMPLEMENTARIOS.

ARTICULO 6 ESPACIO EDIFICABLE

Se entiende por espacio edificable la superficie de la PARCELA PRIVATIZABLE destinada a la implantación de las edificaciones industriales y/o zonas de almacenamiento.

ARTICULO 7 ESPACIO LIBRE DE USOS COMPLEMENTARIOS

Por espacio libre de usos complementarios, se entiende la superficie de terreno correspondiente a la PARCELA PRIVATIZABLE, que deberá mantenerse libre de ocupación por la edificación y/o por las zonas de almacenamiento.

ARTICULO 8 LOTE EDIFICABLE

Se entiende por lote edificable la porción de terreno que asignado a los propietarios del sector, a través del sistema de actuación correspondiente, se halla situada dentro de la Parcela Privatizable de uso industrial.

Los proyectos de distribución de cargas y beneficios no podrán asignar lotes edificables de superficies inferiores a la parcela mínima establecida en esta Normativa.

ARTICULO 9 ALINEACION DE PARCELA PRIVATIZABLE

Es la línea que separa la parcela privatizable de los Terrenos de Dominio y Uso Público.

ARTICULO 10 ALINEACION DE LA EDIFICACION

Es la línea que situada en el interior de la parcela privatizable, delimita la envolvente máxima de la edificación y/o sus zonas de almacenamiento.

B. Calificación y regímenes urbanísticos

ARTICULO 11 CALIFICACION Y USOS PORMENORIZADOS

Para la totalidad de la superficie de la superficie del sector se ha diferenciado entre las parcelas privadas y los suelos de uso y dominio público.

Las parcelas privadas han sido calificadas todas ellas en dos zonas con usos industrial, denominada, Zona Industrial privatizable

En cuanto a las zonas de dominio público, tenemos las siguientes calificaciones y usos:

- Zona de red viaria.
- Zona verde y espacios libres.

Las definiciones, usos y otras determinaciones específicas para cada una de las zonas públicas o privadas, se relacionan en el último apartado de las presentes Ordenanzas reguladoras.

ARTICULO 12 SISTEMAS DE ACTUACION Y SU MODIFICACION

La ejecución del único polígono del Plan Especial Industrial, se realizará mediante el sistema de concertación.

Dicho sistema podrá ser sustituido por cualquier otro de los previstos en el la ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

ARTICULO 13 ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Especial y completar en su caso la Red de Comunicaciones definida en el mismo con aquellas vías interiores que resultaran necesarias para facilitar el acceso a la edificación cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

El ámbito del estudio de detalle deberá ser como mínimo el correspondiente a una de las parcelas edificables establecidas en el presente Plan Especial, para el caso de parcelas de uso industrial.

ARTICULO 14 REGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Las edificaciones existentes, tras la aprobación de este PLAN Especial, quedarán en algunas de las siguientes situaciones:

- EDIFICIOS DENTRO DE ORDENACION.
- EDIFICIOS CON USO FUERA DE ORDENACION, TOLERADO.
- EDIFICIOS FUERA O PARCIALMENTE FUERA DE ORDENACION DE DERRIBO NECESARIO.

ARTICULO 15 EDIFICIOS DENTRO DE ORDENACION

Son aquellas edificaciones cuyos usos actuales son permitidos por la zonificación en la que se enclavan y sus alineaciones y alturas no superan las establecidas en este Plan Especial.

ARTICULO 16 EDIFICIOS FUERA O PARCIALMENTE FUERA DE ORDENACION, TOLERADOS

Son aquellos que su uso es incompatible con los previstos en el Plan Especial, o sobrepasan la altura máxima permitida en esta Normativa o superan las Alineaciones Máximas de los Espacios Edificables sin llegar a superar la alineación que delimita la Parcela Privatizable. Podrá considerarse que en ellas concurren circunstancias excepcionales para la concesión de la licencia de obras de reforma y consolidación con la advertencia expresa de que las mismas no supondrán nunca un aumento de valor.

En aquellos edificios declarados fuera de ordenación de derribo no necesario, se podrá diferir sine die la ejecución de su sustitución pudiendo adecuarla voluntariamente cuando así convenga a los propietarios, y en todo caso, cuando se reedifique tras la demolición del edificio existente, la nueva edificación deberá ajustarse a las determinaciones y parámetros del Plan Especial.

ARTICULO 17
EDIFICIOS FUERA O PARCIALMENTE FUERA DE ORDENACION DE
DERRIBO NECESARIO.

Son aquellos que bien invaden las alineaciones de la Red Viaria, o bien, y por situarse en alguno de los demás espacios pertenecientes a los Terrenos de Uso y Dominio Público, incumplen los usos autorizados en cada una de las zonificaciones respectivas incluidas en ellas. En estos edificios no podrá autorizarse obras de reforma, consolidación y ajuste de las alineaciones de las partes fuera de ordenación de derribo necesario.

C. Ordenanzas generales de edificación, urbanización y protección ambiental.

ARTICULO 18
ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y URBANIZACION

En todo lo no dispuesto por las presentes ordenanzas del Plan Especial de la U.E.I.5 ARRIANDI será de aplicación la normativa general de edificación y urbanización de las Normas Subsidiarias Municipales de Iurreta.

En caso de contradicción entre las estipulaciones de dicha normativa general y lo aquí dispuesto, prevalecerá la estipulación que sea más restrictiva respecto a la edificabilidad o propiedad del suelo.

Como complemento a dicha normativa general y con carácter específico para este Plan Especial, se añaden las estipulaciones siguientes.

ARTICULO 19
COMPUTO DE LA OCUPACION DE LA PARCELA PRIVATIZABLE

Se entenderá como ocupación, a efectos del cómputo de la ocupación máxima de la parcela privatizable, cualquier superficie, abierta o no que, situada en el espacio edificable se halle ocupada por cualquier tipo de edificación .

No computarán los vuelos permitidos por este Plan Especial.

ARTICULO 20
COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD

Se entenderá como superficie construida, a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima de la parcela privatizable, la totalidad de la ocupación real de la parcela privatizable, más las superficies de las restantes plantas de la edificación incluso aprovechamientos bajo cubierta por encima de 1,5 metros de altura.

Así mismo computará los vuelos cerrados que permita este Plan Especial
No computarán las superficies de sótano o semisótano, salvo en la forma establecida por las Normas Subsidiarias respectivas

ARTICULO 21 ALTURAS MAXIMAS DE LOS EDIFICIOS

Las alturas máximas de los edificios resultantes se medirán desde la cota de urbanización acabada, en el punto medio de la fachada que da frente al vial del polígono y la cara inferior del forjado de cubierta y no deberá ser superior a los máximos permitidos para cada zona de este Plan Especial.

Sin embargo, sobre las alturas anteriormente determinadas, se permitirá la ejecución de aquellos elementos pertenecientes a las instalaciones especiales necesarias para determinados procesos de producción, siempre que se justifiquen convenientemente.

ARTICULO 22 ALTURAS PARCIALES DE CADA PLANTA

Los edificios que cuenten con más de una planta, bien sea parcial o totalmente deberán cumplir las condiciones de que las Alturas Parciales de las plantas no podrán ser inferiores a 3,5 metros medidos de suelo a techos acabados.

No obstante, a pesar de las limitaciones impuestas en este artículo y para aquellos edificios o partes de la edificación que quedan permanentemente vinculados al uso de oficina, vestuarios o vivienda del guarda al servicio de las industrias asentadas, se podrán autorizar plantas con alturas no inferiores a 2,60 metros, medidas en ambos casos de suelo a techo acabados.

ARTICULO 23 ALINEACIONES PREFERENTES DE LA EDIFICACION

Con carácter general, los edificios industriales con fachada a la N 634, deberán respetar las alineaciones de los Espacios Edificables, dispuestos hacia dicho vial.

Tan solo podrán retranquearse de dichas alineaciones aquellos edificios que, previo el correspondiente estudio justificativo, puedan llegar a demostrar la incompatibilidad de dicha imposición con su natural proceso productivo.

ARTICULO 24 SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES DENTRO DE UN MISMO LOTE EDIFICABLE

Cuando dentro de un mismo Lote Edificable existen dos o más edificaciones estas podrán realizarse en medianería, exceptuándose aquellos casos en los que por razones de la actividad que se pretenda desarrollar no pueda edificarse en medianería, en cuyo caso deberán de separarse 5 m. al lindero.

ARTICULO 25 VUELOS

Además de los propios de las cubiertas, se autorizarán dos tipos de vuelos: marquesinas adosadas a fachadas y vuelos cerrados. Las marquesinas que se utilicen para la cubrición de los muelles de carga y descarga de mercancías, no podrán rebasar en más de 2,5 metros, la alineación del Espacio Edificable. Para cualquier otro tipo de función se autorizará un vuelo máximo de 1,5 metros, respecto a la mencionada alineación. No computará a efectos de ocupación, ni edificabilidad ni volumen construidos.

Solamente se autorizarán vuelos cerrados, en aquellos cuerpos de la edificación destinados a albergar los usos de oficinas, laboratorios, despachos, vestuarios, etc. Estos vuelos únicamente podrán permitirse a partir del forjado de suelo de la 2ª planta con una profundidad máxima de 1,25 metros. La longitud del vuelo no podrá superar el 50% de la longitud de la fachada, pudiendo acumular dicho porcentaje entre el resto de las plantas de la edificación. Computará a efectos de edificabilidad y volumen construidos, pero no a efectos de ocupación.

ARTICULO 26 MEDIANERAS VISTAS

Las medianeras que queden a la vista, recibirán un acabado que, además de garantizar el debido aislamiento les dé un acabado digno.

El tratamiento que reciban estas medianeras deberá ser el mismo que el del resto de las fachadas del edificio.

ARTICULO 27 PROYECTOS DE URBANIZACION

Los Proyectos de Urbanización se redactarán en general de acuerdo con las determinaciones contenidas en este capítulo, no obstante, y previo el correspondiente análisis que lo justifique, podrán reajustarse en el mismo las calidades y la cuantificación de los distintos elementos necesarios para llevar a cabo la mencionada urbanización.

En los proyectos de urbanización será de aplicación la Normativa para la Supresión de Barreras Urbanísticas del Gobierno Vasco, así como otras normativas que la complementan o sustituyan.

ARTICULO 28 ACCESOS A PARCELAS

Los accesos a las parcelas, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria general, deberán cumplir las condiciones siguientes:

- Estar canalizados.
- Radios de bordillo mínimo: 6 metros.
- Anchura máxima de paso : 8 metros.
- Disponer de la señalización necesaria.
- Estar dotados de las recogidas de aguas pluviales.
- Si la entrada cuenta con barreras o puertas, éstas deberán estar situadas dentro de la alineación de la parcela privatizable.
- En ningún caso un Lote Edificable contará con más de dos accesos, ni se podrán abrir por cada tramo de calle un número de accesos superior al resultante de dividir su longitud por el ancho mínimo del Lote Edificable.

Justificadamente y por motivos de la actividad que se pretenda realizar, podrán autorizarse en las parcelas accesos de dimensiones superiores a las anteriormente establecidas, así como mayor numero de ellas.

ARTICULO 29 CIERRES DE PARCELAS

Los cierres que delimitan las Parcelas Privatizables podrán ser ciegas hasta una altura máxima de 1,0 metros. El resto del cierre, y hasta una altura máxima de 2,50 metros será a base de algún elemento transparente o vegetal y nunca de fábrica, excepto los machones que podrán separarse como mínimo una distancia de 3 metros. Los materiales que se utilizan en la construcción de estos machones y la parte ciega del cerramiento serán los utilizados habitualmente en las fachadas. En todo caso, el diseño de estos cierres deberá de ajustarse a las condiciones que se establezcan en el Proyecto de Urbanización.

ARTICULO 30 TRAZADO DE LAS VIAS RODADAS

La red viaria se adecuará en cuanto a trazado y dimensiones a lo señalado en la documentación gráfica del presente Plan Especial.

Los aparcamientos en batería, o en hilera, se dispondrán fuera de los límites de la calzada.

Queda prohibida la carga y descarga en la red viaria.

ARTICULO 31 APARCAMIENTOS

Los aparcamientos se dispondrán en los laterales de las vías rodadas o en playas de aparcamiento debidamente conectadas con estas vías rodadas.

Los aparcamientos en línea tendrán un ancho mínimo de 2,30 metros.

Los aparcamientos en batería tendrán un ancho mínimo de 2,50 metros y un fondo mínimo 4,80 metros, cuando su disposición sea normal a la calzada. En disposición oblicua, cada plaza permitirá inscribir dentro de ella un rectángulo de esas mismas dimensiones. Los aparcamientos reservados para minusválidos, tendrán un ancho mínimo de 3,20 metros.

Las playas de aparcamiento estarán arboladas, con un mínimo de un árbol cada 3 plazas de aparcamiento. El espacio para acceder a los aparcamientos previstos en batería, en posición normal tendrán un ancho mínimo de 5 metros.

Cada parcela Privatizable deberá contar con la previsión en su interior de plazas de aparcamientos suficientes para solucionar sus propias necesidades y nunca en número inferior al obligado por estas ordenanzas, de una plaza por cada 400 m². construidos (1 plaza/400 m².). Debiendo de ser repuestas en el interior de cada parcela aquellas plazas que por ejecución de los accesos a aquellas, sean suprimidos de la vía pública.

ARTICULO 32 TRAZADO DE ACERAS Y VIAS PEATONALES

Toda acera que dé acceso a edificios tendrá un ancho mínimo de 2,2 metros.

Las aceras dispuestas a ambos lados del vial principal del sector tendrán una dimensión mínima de 2,5 metros.

ARTICULO 33 PAVIMENTOS

Todas las aceras, vías y espacios peatonales de uso público, así como los Espacios Libres de Usos Complementarios de las Parcelas Privatizables, tendrán pendientes comprendidas entre el 1 y el 2% para la evacuación de aguas de lluvia y sumideros con capacidad suficiente a una distancia máxima de 20 metros (1 por cada 400 m².).

Los materiales de la pavimentación serán antideslizantes, y del modelo definido por la Corporación del Municipio de Iurreta.

ARTICULO 34 JARDINERIA Y ARBOLADO

Todas las aceras, de ancho superior a 3 metros, paseos y espacios ajardinados irán convenientemente arbolados.

Igualmente deberán ser arbolados los aparcamientos en batería. La separación máxima de los árboles en todos los casos en que formen alineación será de 7 metros.

El tratamiento vegetal de los jardines, espacios libres, etc. será a base de árboles, plantas arbustivas y césped.

Los árboles o plantas serán de las especies definidas por el Ayuntamiento de Iurreta. La altura mínima de los árboles en el momento de la plantación será de 2,50 metros.

Los árboles situados en aceras o zonas pavimentadas llevarán un alcorque de 0,80x0,80 metros mínimo, cubierto con una rejilla del modelo que defina el Ayuntamiento.

ARTICULO 35 MOBILIARIO URBANO

- Bancos: En las zonas verdes y el paseo se dispondrán bancos del modelo definido por el Ayuntamiento.

- Papeleras: En todas las zonas verdes, espacios peatonales y áreas de servicio de interés público y social, se situarán papeleras del modelo definido por el Ayuntamiento a razón de una por cada 250 m²., de superficie de uso peatonal.

- Otros Elementos: Todo elemento de mobiliario urbano que se vaya a disponer, se ajustará en su diseño a las características definidas por el Ayuntamiento, acabándose en su caso en el color definido por el mismo.

ARTICULO 36 CANALIZACIONES DE LAS REDES DE SERVICIO

Las conducciones de los suministros irán cada una por su propia canalización, en zanjas de 40 cms. de anchura, con una profundidad mínima de 60 cms., bajo las aceras o áreas peatonales y 80 cms. bajo las calzadas y siempre las eléctricas por encima de las de agua, y éstas por encima de las conducciones de saneamiento.

Las canalizaciones de energía eléctrica y alumbrado público, irán bajo tubo protector de 100 mm. de diámetro.

Bajo calzada o accesos rodados, irá sobre cama de hormigón, con refuerzo del mismo material hasta la base del pavimento. Ambas redes podrán discurrir por una misma zanja disponiéndose la de alumbrado público, 20 cms., más arriba que la de energía eléctrica.

Todas las canalizaciones de las redes de suministro, llevarán arquetas en todos los puntos donde haya empalmes, acometidas o cambios de dirección, con tapa según el modelo definido por la Corporación de Iurreta.

En terrenos impermeables, la arqueta más baja de cada tramo, llevará un sumidero en el fondo, conectado a la red de pluviales.

ARTICULO 37 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

La red de agua se dimensionará a partir de los caudales calculados según lo establecido en la normativa de urbanización del Ayuntamiento.

Los materiales a utilizar en la construcción de la Red de Agua, se ajustarán a las normas tipo de urbanización del Gobierno Vasco y a las disposiciones que lo complementan, modifiquen o sustituyan.

Las bocas de riego para el Servicio Contra Incendios, se instalarán de forma que la distancia entre ellas medidas por espacios públicos sea inferior a 100 metros.

ARTICULO 38 RED DE SANEAMIENTO

La red de saneamiento será del tipo separativo.

Los caudales de cálculo a aplicar en el dimensionamiento de las redes será el siguiente:

- Red de aguas fecales: Se calcularán para un caudal igual al que pueda suministrar la red de abastecimiento de agua.

- Red de aguas pluviales: Se dimensionará según las precipitaciones máximas señaladas por el Servicio Meteorológico Nacional, para un periodo de retorno de 500 años.

Los materiales a utilizar en la construcción de la Red de Saneamiento deberán cumplir las Normas para la Redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento a las Poblaciones.

La red se dimensionará de modo que se evite la sedimentación de los materiales evacuados, dándole unas pendientes que aseguren que la velocidad del afluente no será inferior a 0,3 m/seg. para un caudal centésima parte del de la sección

llena, y 0,6 m/seg. para un caudal décima parte del de la sección llena, no siendo nunca inferior a 0,05%.

Se dispondrán cámaras de descarga para evitar la sedimentación allá donde fuera necesario.

ARTICULO 39 INSTALACIONES ESPECIALES DE SANEAMIENTO

Para las instalaciones industriales que produzcan problemas de polvo en el exterior, y dentro de su parcela, deberá preverse un pozo de sedimentación y decantación de sólidos como paso previo a la evacuación de estas aguas.

En aquellos proyectos de industrias que, por sus características, hayan de manejar cisternas con líquidos diferentes de agua, deberá preverse en las zonas de carga y descarga, y dentro de la parcela industrial, una red propia e independiente del alcantarillado, conectada a un depósito auto contenedor para evitar riesgos de vertido accidental a la red general del sector.

ARTICULO 40 DEPURACION PREVIA DE LAS AGUAS RESIDUALES

Las aguas grises o industriales procedentes de cada actividad, deberán ser depuradas en origen, homogeneizadas en su composición y regularizadas en su caudal de forma que no produzcan impactos que comprometan al funcionamiento regular y continuo de la estación depuradora, debiéndose de ajustarse a la normativa del organismo que controle el vertido de la zona.

Tanto las aguas grises industriales como las aguas negras residuales antes de acometer el alcantarillado, deberán pasar por el proceso de depuración suficiente para alcanzar el nivel mínimo de calidad de vertido exigido por el "Consortio de aguas del Gran Bilbao".

ARTICULO 41 REDES DE ENERGIA ELECTRICA Y TELEFONIA

Las conducciones eléctricas de alta y baja tensión, y las de teléfonos serán subterráneas dentro del sector, debiendo cumplir todos los tendidos e instalaciones los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

ARTICULO 42 RED DE ALUMBRADO PUBLICO

La instalación de alumbrado público habrá de cumplir como mínimo los siguientes niveles de iluminación:

- | | |
|-------------------------------|---------|
| - Vial principal del sector | 18 lux. |
| - Resto red viaria del sector | 12 lux. |
| - Espacios públicos | 26 lux. |

Los puntos de luz se instalarán sobre báculo o columna en el borde de las aceras.

Los soportes tendrán una altura de 9 metros en las vías rodadas y 4 metros en los espacios dotacionales.

En los espacios peatonales y de uso público se habrá de disponer como mínimo una unidad luminosa cada 200 m2. de superficie.

Las luminarias tendrán carcasa metálica inoxidable y serán herméticas.

Todas las unidades luminosas y armarios de control llevarán tomas de tierra individuales, y todos los puntos de utilización llevarán elementos de maniobra y protección.

Los tendidos de las líneas serán subterráneos, debiendo de cumplir con el R.E.M.B.T.

ARTICULO 43 NIVELES MAXIMOS DE RUIDO ADMISIBLE

El máximo nivel de ruido admisible, será el correspondiente a la Ley de Ruido y reglamentos que lo desarrollen.

D. Determinaciones específicas de zona

ARTICULO 44
ZONA INDUSTRIAL PRIVATIZABLE

a) Definición: corresponde a la superficie que queda vinculada, después de la ordenación, al suelo de dominio privado y sobre la cual se asentará el aprovechamiento privado del sector.

Se divide en dos; espacio edificable, el destinado a la implantación de los edificios o zonas de almacenamiento y espacio libre de usos complementarios, al resto de la parcela privatizable.

b) Usos permitidos en el espacio edificable:

- Residencial: : Vivienda vinculada a edificio industrial y Tolerado en las edificaciones actualmente existentes con uso residencial.
- Industrial: categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Garaje: categorías 1ª, 2ª y 3ª., venta de vehículos y talleres
- Oficina: categorías C y D., máximo 20 %
- Comercio: categorías 2ª., máximo 10 %
-

c) Usos permitidos en el espacio libre de usos complementarios:

- Red viaria interna de la parcela.
- Aparcamiento en superficie.
- Jardines y zonas verdes.
- Redes de abastecimiento subterráneo.
- Depósitos subterráneos de combustible.

Se permitirá en este espacio almacenamiento al aire libre, siempre que no supere la línea de alineación máxima de la edificación.

d) Parámetros urbanísticos:

- Parcela mínima: 500 m².
 - Se podrán crear elementos independientes en el interior de cada parcela, a modo de propiedad horizontal, de tal manera que podrán concederse licencias de obra de manera independiente a cada uno de los elementos creados.
- Frente mínimo: 20 metros a viales de la ordenación.
- Edificabilidad máxima: La adjudicada en el Proyecto de Reparcelación.

- Ocupación máxima: La adjudicada en el Proyecto de Reparcelación.
- Alineaciones a viales: los señalados en el plano de ordenación.
- Separación mínima a linderos: 0 metros ó 5 metros..
- Separación mínima entre edificaciones en una misma parcela : 0 metros ó 5 metros.
- Separación mínima de sótano a linderos : 0 metros ó 3 metros .
- Previsión mínima de aparcamientos: una plaza de garaje o aparcamiento por cada 400 m2. construidos. Debiendo de ser repuestas en el interior de cada parcela aquellas plazas que por ejecución de los accesos a aquellas, sean suprimidos de la vía pública.
- Altura máxima: 10,5 metros medidos en la forma establecida en los artículos 111 y 112 de las Normas Subsidiarias.
- Plantas máximas: planta sótano, o semisótano, baja, y dos elevadas de piso.

ARTICULO 45

ZONA DE RED VIARIA Y RED PEATONAL

- a) Definición: Por red viaria y peatonal se entiende el conjunto de superficies previstas en la ordenación que, formando parte de los terrenos de Uso y Dominio Público, se destinan a la comunicación interna y con el exterior, tanto del tráfico rodado como del peatonal, comprendiendo la calzada de rodadura, las aceras anexas así como las bandas de aparcamientos.
- b) Usos permitidos:
 - comunicaciones rodada y peatonal.
 - entretenimiento de las circulaciones.
 - redes de servicios subterráneas y sólo accidentalmente aéreas.
- c) Parámetros urbanísticos: solo se admitirán edificaciones temporales para entretenimiento de los usos permitidos.

ARTICULO 46

ZONAS DE ESPACIOS LIBRES: JARDINES, RESIDUALES Y PROTECCION

- a) Definición: Se entiende por zona de jardines la superficie de terreno que formando parte de los Terrenos de Uso y Dominio Público y cumpliendo con las condiciones de uso previstas en la legislación vigente, se ha previsto para su incorporación al Sistema Local de Espacios Libres, en la proporción exigida legalmente.
- b) Usos permitidos:
 - áreas ajardinadas, arbóreas y arbustivas.
 - senderos y espacios peatonales.
 - mobiliario de juego infantil y juvenil.

- otros equipamientos.
- redes de servicios exclusivamente subterráneas.
- para las de protección, comunicaciones en el caso que fuera necesaria la ampliación de viales.

5. PLAN DE ETAPAS

Dada la configuración del sector en estudio, se ha previsto su desarrollo en una sola unidad de ejecución que abarque todo el ámbito y para el que se prevé el sistema de concertación.

Sin embargo, se establecen tres etapas en la ejecución de dicha urbanización, si bien el proyecto habrá de ser único para todo el sector y a ejecutar por fases. Sin que en ningún caso la duración de este Plan de Etapas exceda del periodo de actuaciones previsto en las NN.SS.

En la primera de las etapas, se plantea la realización del vial principal de la unidad, así como sus conexiones con la vialidad existente y las conexiones principales de las redes de servicios.

En la segunda se completa la urbanización de la parte correspondiente a la zona sur del sector, dejando para la tercera y última etapa la zona norte del sector, próxima a la carretera N-634.

Getxo, a mayo de 2019.

Fdo.: Peru Garate Urrtexua
Arquitecto

Fdo.: Maria Elorriaga Garate
arquitecta

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO - FINANCIERA.

A continuación realizaremos estudio de viabilidad de la Ordenación Propuesta, para lo cual analizaremos:

- 1°.- El valor de venta de las superficies comercializables.
- 2°.- El costo de la urbanización.
- 3°.- El coste máximo de las edificaciones comercializables.
- 4°.- El valor urbanístico del suelo y viabilidad de la promoción .

1.- VALOR DE VENTA DE LAS SUPERFICIES COMERCIALIZABLES.

El programa de superficies comercializables que desarrolla la ordenación, con usos de pabellones industriales, compuestos de planta sótano y dos plantas elevadas sobre la anterior, así como una playa privatizable.

Para el cálculo se considera la existencia únicamente de pabellones en planta baja y parcialmente en planta primera, dado que se trata de la tipología más habitual en suelo de actividades económicas.

Uso	Superficie Construida
Pabellón Planta baja	14.817,15
Pabellón Planta Primera	7.408,57
Total	22.225,72

Se establece un precio de venta teniendo en cuenta el valor de garantía en el municipio de Iurreta.

Los precios máximos estimados de venta del conjunto edificatorio serán:

Uso	Superficie Construida	Valor Unitario	Total
Pabellón Planta Baja	14.817,15	1.323	19.603.087
Pabellón Planta Primera	7.408,57	727	5.386.033

Total Valor Venta

24.989.120

Total Valor de venta : **VEINTICUATRO MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO VEINTE EUROS.**

COSTE DE LAS INDEMNIZACIONES.

Dentro del sector y tal y como se señala en el plano correspondiente de ordenación , correspondiente al Plan Especial de la Unidad. Edificios Fuera de Ordenación, se establecen 1 edificación existentes como fuera de ordenación, y por lo tanto corresponde el proceder a su indemnización la cual será una carga del `sector`

A fin de realizar una estimación del coste de las edificaciones consideradas como fuera de ordenación se estima un valor del m2 construido para cada tipo de edificación de tal forma que los precios unitarios para cada tipo edificatorios se obtienen en base a los precios de mercado actuales, con la aplicación de un coeficiente corrector por conservación y antigüedad:

Edificio de chabola:	60	eur/m2
Huerta:	25	eur/m2
Ud Restos edificación:	1.200	eur/m2

Los precios anteriormente señalados, aplicados a las superficies resultantes estimadas de cada una de las edificaciones existentes y calificadas como de fuera de ordenación será:

	Sup		Precio	Total
Parcela 4 Chabola :	168	x	60	10.080
Parcela 5 Huerta:	77	x	25	1.925
Parcela 5 Ud. Restos edificación:	1	x	1.200	1.200
TOTAL				13.205
VALOR FINAL				13.205

El coste total de las indemnizaciones alcanza a la cantidad de **13.205 (TRECE MIL DOSCIENTOS CINCO) euros.**

PLANEAMIENTO Y GESTION:

PLAN ESPECIAL	9.000
P.A.U.	10.500
Proyecto de urbanización	21.800
Dirección obras urbanización	9.400
Proyecto de reparcelación	17.400
Registro	15.000
Total Estimado	90.600

RESUMEN COSTES ESTIMADOS : URBANIZACION , INDEMNIZACIONE, PLANEAMIENTO Y GESTION.

COSTES ESTIMADOS OBRAS DE URBANIZACION SEGUN Anexo	744.621
PLANEAMIENTO Y GESTION	90.600
INDEMNIZACIONES	13.205
TOTAL	848.426

El coste Total de la urbanización, indemnizaciones y planeamiento y gestión asciende a: **OCHOCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL CUATROCIENTOS VEINTISEIS EUROS.**

COSTE ESTIMADO DE LAS EDIFICACIONES

A fin de estimar el coste de las edificaciones, tomamos como referencia el precio de mercado de obras de características similares:

Uso	Superficie Construida	Valor	Total
Pabellón Planta baja	14.817,15	450	6.667.717
Pabellón Planta Primera	7.408,57	325	2.407.787
Total Coste Construcción			9.075.504

El coste Total de la construcción asciende a: **NUEVE MILLONES SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUATRO EUROS.**

VALOR URBANISTICO DEL SUELO.

Para la obtención del valor del suelo aplicaremos las formula del valor de reposición, en el que se establece el valor en venta de la promoción inmobiliaria como :

$$V_v = 1,4 (V_s + V_c + V_u)$$

Siendo:

V_v el valor en venta.

V_s el valor del suelo

V_c el coste de la construcción

V_u el coste de la urbanización

De donde resulta que:

$$V_s = \frac{V_v}{1,4} - (V_c + V_u)$$

Lo que supone que el valor del suelo resultante para el caso que nos ocupa es de

$$V_s = \frac{24.989.120}{1,4} - (9.075.504 + 848.426) = 7.925.441,43$$

Lo que equivale a un valor unitario de repercusión de suelo por m² construido es de

$$V_{su} = 7.926.441,43 / 22.225,72 = 356,59 \text{ euros/m}^2.$$

Este valor de suelo de **356,59** euros, supone un valor aceptable y actual de mercado, lo que hace suponer que el existo económico de la promoción inmobiliaria que se propone este garantizado, puesto que los valores obtenidos en la estimación anteriormente realizada se encuentra entre los valores que en la actualidad se manejan como razonables de la gestión económica inmobiliaria.

En Getxo mayo de 2019

Fdo: Peru Garate Urretxua

Maria Elorriaga Garate

ANEXO 1-ESTIMACION COSTES DE URBANIZACIÓN


EJE -1, TRAMO 1 , VIAL TIPO 2,5+2,3+6,77

	2,5	2,5	6,77	
	LONGITUD VIAL			71,5
CONCEPTO	ANCHURA-UD.	PROFUNDIDAD	LONGITUD	SUP. TOTAL
PERFILADO	11,77	0,5	1	5,885
BORDILLO	2		1	2
RIGOLA	4		1	4
BASE VIAL	9,27		1	9,27
AGLOMERADO	9,27		1	9,27
BASE ACERA	2,5		1	2,5
HORMIGON	11,77	0,2	1	2,354
BALDOSA	2,5		1	2,5
JARDIN	0		1	0
BORDILLO JARDIN	2		1	2
ABASTECIMIENTO AGUA	1		1	1
PLUVIALES	1		1	1
SANEAMIENTO	1		1	1
ELECTRICIDAD	1		1	1
GAS	1		1	1
ALUMBRADO	1		1	1
TELECOMUNICACIONES	1		1	1
PAPELERAS	0,025		1	0,025
BANCOS	0,015		1	0,015

COSTE POR ML. DE VIAL

CONCEPTO	UD	PTS/UD	TOTAL
PERFILADO	5,885	1,90	11,18
BORDILLO	2	24,50	49,00
RIGOLA	4	14,78	59,12
BASE VIAL	9,27	7,50	69,53
AGLOMERADO	9,27	15,65	145,08
BASE ACERA	2,5	3,80	9,50
HORMIGON	2,354	81,00	190,67
BALDOSA	2,5	22,00	55,00
JARDIN	0	6,00	0,00
BORDILLO JARDIN	2	17,59	35,18
ABASTECIMIENTO AGUA	1	105,46	105,46
PLUVIALES	1	155,00	155,00
SANEAMIENTO	1	135,00	135,00
ELECTRICIDAD	1	132,36	132,36
GAS	1	27,00	27,00
ALUMBRADO	1	84,42	84,42
TELECOMUNICACIONES	1	98,00	98,00
PAPELERAS	0,025	132,00	3,30
BANCOS	0,015	481,00	7,22
TOTAL			1.372
COSTE POR ML	ML		TOTAL
	1.372	72	98.099

EJE -1, TRAMO 3 , VIAL TIPO 2,5+2,5+4,65

	2,5	2,5	4,65	
				
	LONGITUD VIAL			136
CONCEPTO	ANCHURA-UD.	PROFUNDIDAD	LONDITUD	SUP. TOTAL
PERFILADO	9,65	0,5	1	4,825
BORDILLO	2		1	2
RIGOLA	4		1	4
BASE VIAL	7,15		1	7,15
AGLOMERADO	7,15		1	7,15
BASE ACERA	2,5		1	2,5
HORMIGON	9,65	0,2	1	1,93
BALDOSA	2,5		1	2,5
JARDIN	0		1	0
BORDILLO JARDIN	2		1	2
ABASTECIMIENTO AGUA	1		1	1
PLUVIALES	1		1	1
SANEAMIENTO	1		1	1
ELECTRICIDAD	1		1	1
GAS	1		1	1
ALUMBRADO	1		1	1
TELECOMUNICACIONES	1		1	1
PAPELERAS	0,025		1	0,025
BANCOS	0,015		1	0,015

COSTE POR ML. DE VIAL

CONCEPTO	UD	PTS/UD	TOTAL
PERFILADO	4,825	1,90	9,17
BORDILLO	2	24,50	49,00
RIGOLA	4	14,78	59,12
BASE VIAL	7,15	7,50	53,63
AGLOMERADO	7,15	15,65	111,90
BASE ACERA	2,5	3,80	9,50
HORMIGON	1,93	81,00	156,33
BALDOSA	2,5	22,00	55,00
JARDIN	0	6,00	0,00
BORDILLO JARDIN	2	17,59	35,18
ABASTECIMIENTO AGUA	1	105,46	105,46
PLUVIALES	1	155,00	155,00
SANEAMIENTO	1	135,00	135,00
ELECTRICIDAD	1	132,36	132,36
GAS	1	27,00	27,00
ALUMBRADO	1	84,42	84,42
TELECOMUNICACIONES	1	98,00	98,00
PAPELERAS	0,025	132,00	3,30
BANCOS	0,015	481,00	7,22
TOTAL			1.287

COSTE POR ML	ML	TOTAL
1.287	136	174.974

ZONA VERDE

8

LONGITUD VIAL 373

CONCEPTO	ANCHURA-UD.	PROFUNDIDAD	LONDITUD	SUP. TOTAL
PERFILADO	8	0,5	1	4
BORDILLO	1		1	1
RIGOLA	1		1	1
BASE VIAL	0		1	0
AGLOMERADO	0		1	0
BASE ACERA	0		1	0
HORMIGON	0	0,2	1	0
BALDOSA	0		1	0
JARDIN	8		1	8
BORDILLO JARDIN	0		1	0
ABASTECIMIENTO AGUA	1		1	1
PLUVIALES	1		1	1
SANEAMIENTO	0		1	0
ELECTRICIDAD	0		1	0
GAS	0		1	0
ALUMBRADO	1		1	1
TELECOMUNICACIONES	0		1	0
PAPELERAS	0,025		1	0,025
BANCOS	0,015		1	0,015

COSTE POR ML. DE VIAL

CONCEPTO	UD	EUR/UD	TOTAL
PERFILADO	4	1,90	8
BORDILLO	1	24,50	25
RIGOLA	1	14,78	15
BASE VIAL	0	7,50	0
AGLOMERADO	0	15,65	0
BASE ACERA	0	3,80	0
HORMIGON	0	81,00	0
BALDOSA	0	22,00	0
JARDIN	8	6,00	48
BORDILLO JARDIN	0	17,59	0
ABASTECIMIENTO AGUA	1	105,46	105
PLUVIALES	1	155,00	155
SANEAMIENTO	0	135,00	0
ELECTRICIDAD	0	132,36	0
GAS	0	27,00	0
ALUMBRADO	1	94,42	94
TELECOMUNICACIONES	0	98,00	0
PAPELERAS	0,025	132,00	3
BANCOS	0,015	481,00	7
TOTAL			460

COSTE POR ML	ML			TOTAL
460	373			171.683

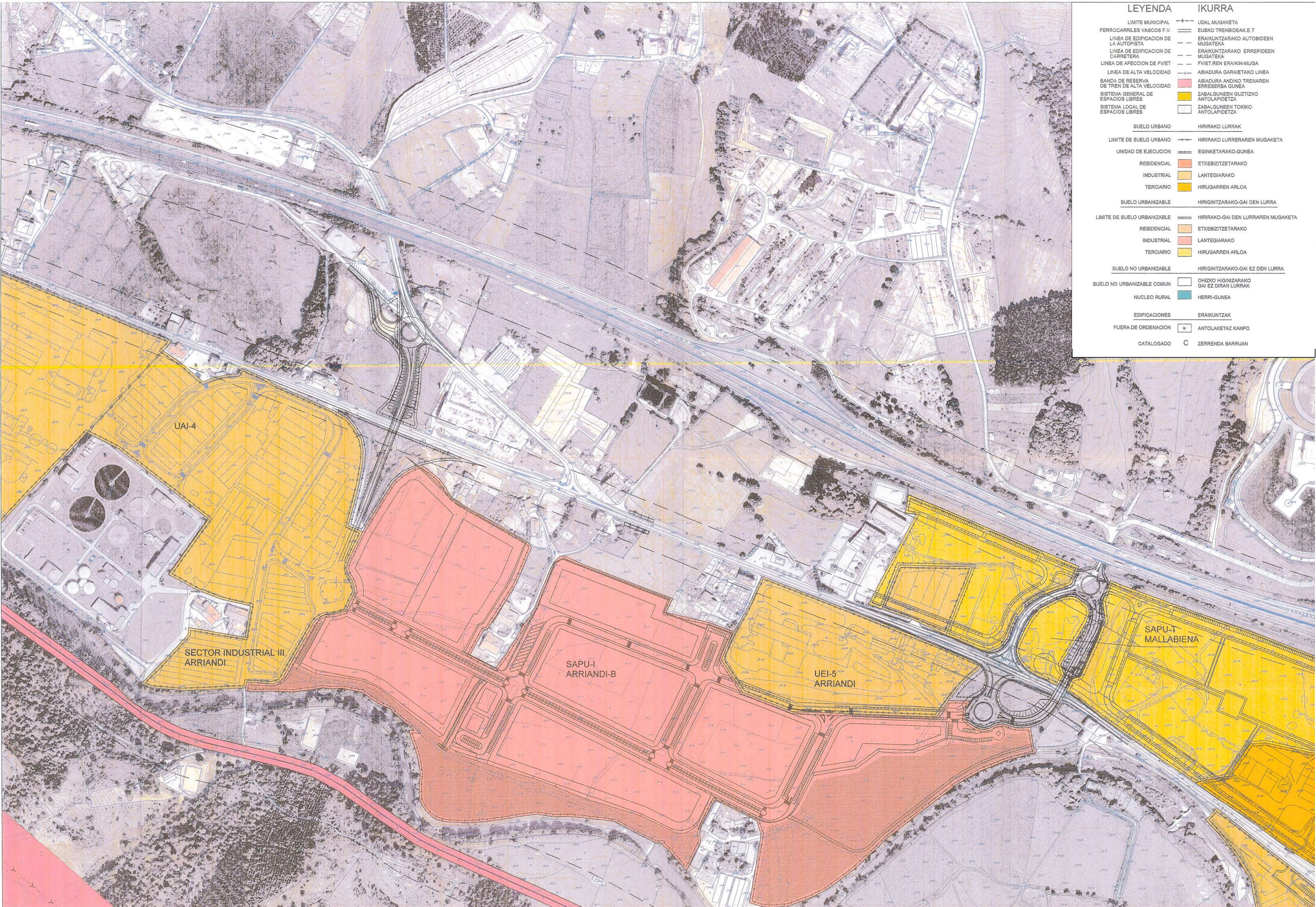
RESUMEN PRESUPUESTO

	TOTAL E.M.	19% G.G.+B.I.	21% I.V.A.		TOTAL CONTRATA
VIAL EJE 1,TRAMO 1	98.099	18.639	24.515		141.252 eur
VIAL EJE 1,TRAMO 2	72.378	13.752	18.087		104.218 eur
VIAL EJE 1,TRAMO 3	174.974	33.245	43.726		251.945 eur
ZONAS VERDES	171.683	32.620	42.903		247.206 eur
TOTAL	517.134	98.255	129.232		744.621 eur

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA: PLANOS

- I-01_ Clasificación
- I-02_ Emplazamiento
- I-03_ Topográfico del ámbito estado actual (1:2000)
- I-04_ Topográfico del ámbito estado actual (1:1000)
- I-05_ Parcelario
- I-06_ Trasposición de parcelario
- I-07_ Usos y superficies del estado actual
- I-08_ Tipologías y alturas del estado actual
- I-09_ Infraestructuras: Red eléctrica
- I-10_ Infraestructuras: Red de alumbrado
- I-11_ Infraestructuras: Red de saneamiento
- I-12_ Infraestructuras: Red de telecomunicaciones
- I-13_ Infraestructuras: Red de abastecimiento de agua potable
- I-14_ Infraestructuras: Red de Gas

- O-01_ Ordenación estado final
- O-02_ Superposición del estado actual y ordenación final
- O-03_ Usos pormenorizados
- O-04_ Ordenación: Parcelas y alineaciones
- O-05_ Infraestructuras: Red eléctrica
- O-06_ Infraestructuras: Red alumbrado
- O-07_ Infraestructuras: Red saneamiento
- O-08_ Infraestructuras: Red telecomunicaciones
- O-09_ Infraestructuras: Red Abastecimiento de agua potable
- O-10_ Infraestructuras: Red de Gas



KOKAPENA
SITUACION

IURRETA

ERAGILEA
PROMOTOR



PROIEKTUAREN IZENBURUA
NOMBRE DEL PROYECTO

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI

ARKITEKTUA
ARQUITECTO

PERU GARATE URRECHUA
MARÍA ELORRIAGA GARATE

ESKALAK
ESCALAS 1:5000
DATA
FECHA 2019 Maiatza
Mayo 2019

PLANUA
PLANO

INFORMACIÓN URBANÍSTICA
SITUACIÓN
CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN

ZENBAKIA
NUMERO



I-01

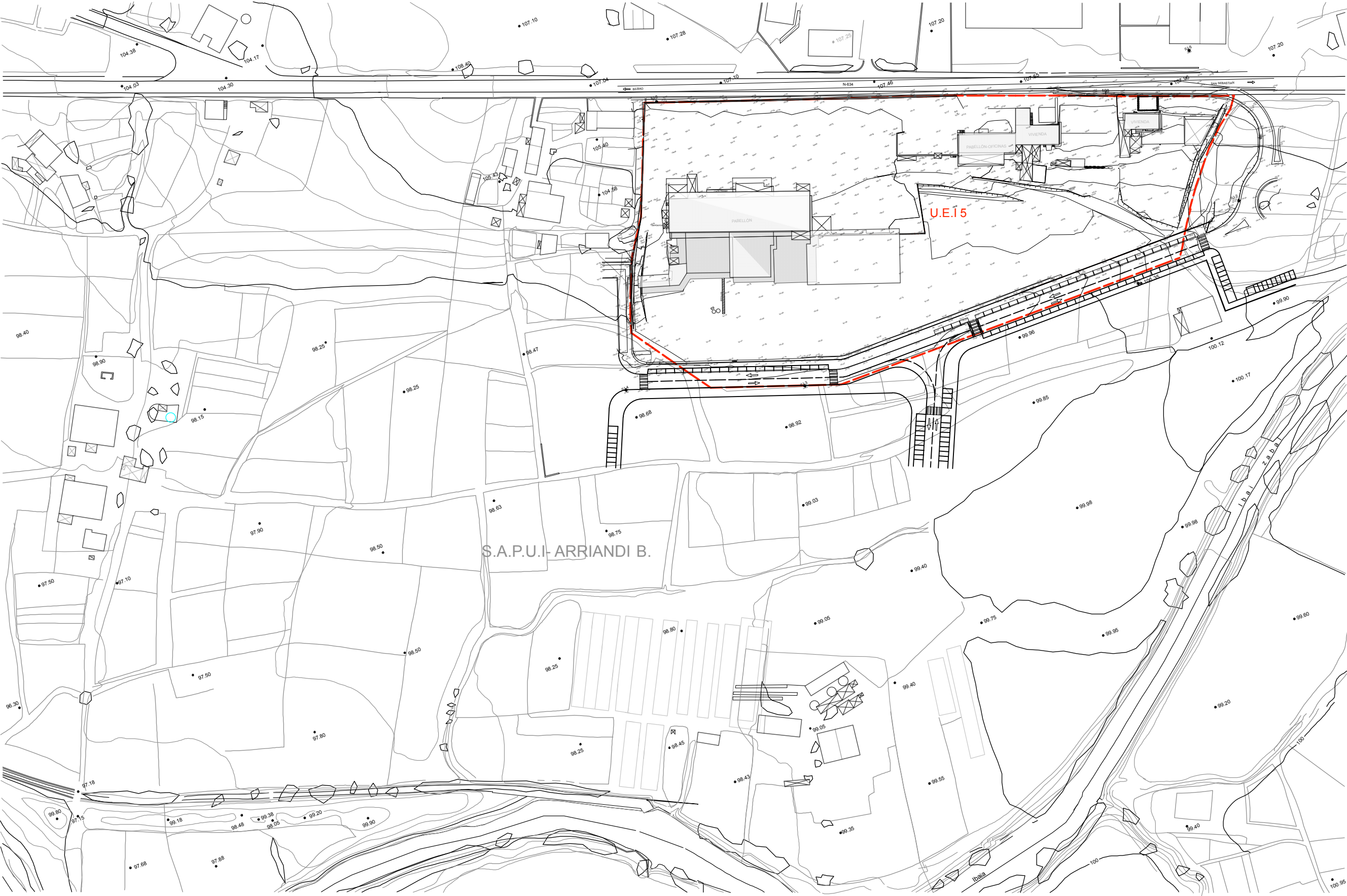





LEYENDA		IKURRA	
LIMITE MUNICIPAL	● ● ●	UDAL MUGAKETA	
FERROCARRILES VASCOS F.V.	—	EUSKO TRENBIDEAKET	
LINEA DE EDIFICACION DE AUTOPISTA	—	ERAIKUNTZARAKO AUTOBIDEEN MUGAKETA	
LINEA DE EDIFICACION DE CARRETERA	—	ERAIKUNTZARAKO ERREPIDEEN MUGAKETA	
LINEA DE AFEECION DE FV/ET	—	FV/ET/REN ERAIKIN-MUGA	
LINEA DE ALTA VELOCIDAD	—	ABIADURA GARAITAKO LINEA	
BANDA DE RESERVA DE TREN DE ALTA VELOCIDAD	—	ABIADURA ANDIKO TRENAREN ERRESERBA GUNEA	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	■	ZABALGUNEEN GUZTIZKO ANTOLAPIDETZA	
SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES	■	ZABALGUNEEN TOKIKO ANTOLAPIDETZA	
SUELO URBANO	■	HIRI LURRA	
LIMITE DE SUELO URBANO	● ● ●	HIRIRAKO LURRERAREN MUGAKETA	
UNIDAD DE EJECUCION	■	EGINKETARAKO-GUNEA	
RESIDENCIAL	R	ETXEBIZITZARAKO	
INDUSTRIAL	I	INDUSTRIARAKO	
SUELO URBANIZABLE	■	HIRIRAKO-GAI DEN LURRA	
LIMITE DE SUELO URBANIZABLE	▲ ▲ ▲	HIRIRAKO-GAI DEN LURRAREN MUGAKETA	
SUELO APTO PARA URBANIZAR	■	HIRIGINTZARAKO GAI LURRA	
RESIDENCIAL	R	ETXEBIZITZARAKO	
INDUSTRIAL	I	INDUSTRIARAKO	
TERCIARIO	T	HIRUGARREN ARLOA	
SUELO NO URBANIZABLE	■	HIRIGINTZARAKO-GAI EZ DEN LURRA	
SUELO NO URBANIZABLE	■	HIRIGINTZARAKO-GAI EZ DEN LURRA	
NUCLEO RURAL	● ● ●	HERRI GUNEA	
EDIFICACIONES	■	ERAIKUNTZAK	
FUERA DE ORDENACION	*	ANTOLAKETAZ KANPO	
CATALOGADO	C	ZERRENDA BARRUAN	

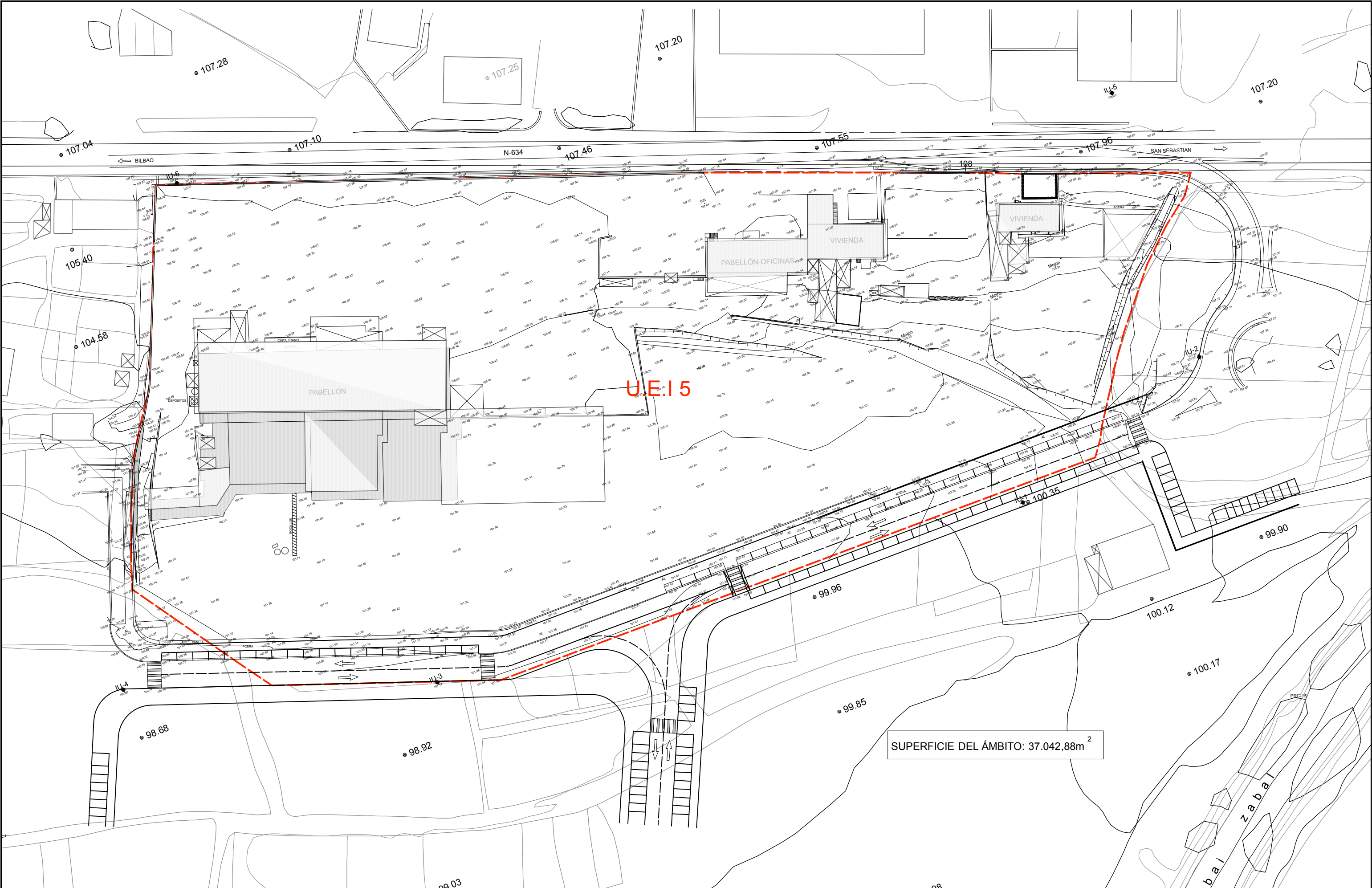
Limite de Unidades en el Sector Industrial III +++++



KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR  ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGON	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I.5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:5000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO INFORMACIÓN URBANÍSTICA EMPLAZAMIENTO CLASIFICACIÓN Y ORDENACIÓN	ZENBAKIA NUMERO I-02	
--------------------------------------	--	---	--	--	---	--------------------------------	---

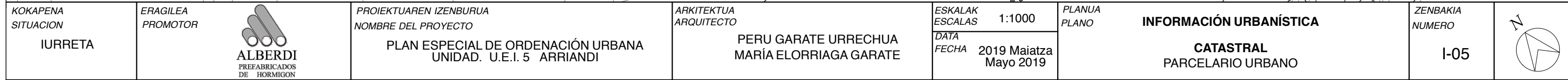


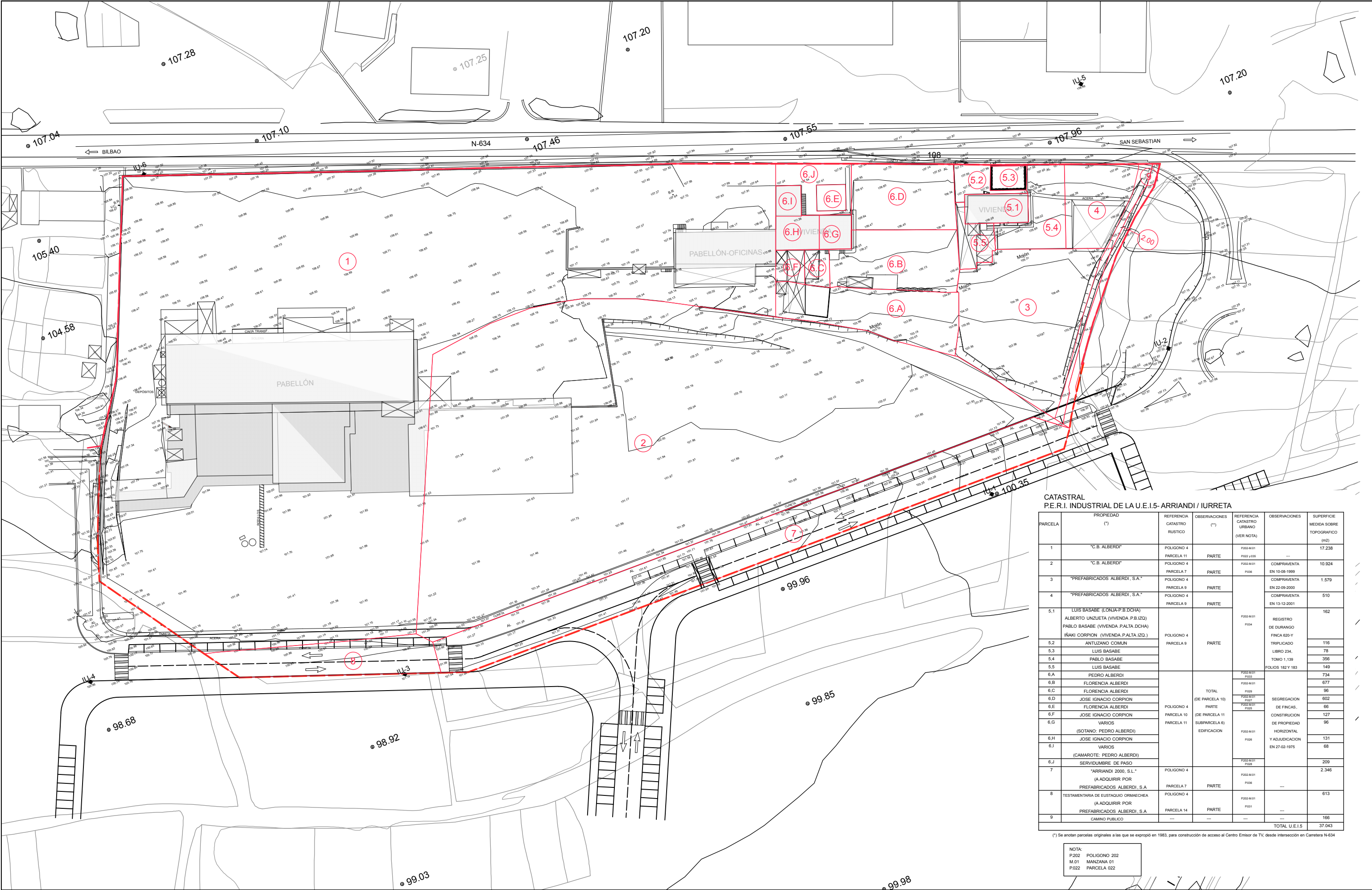
SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 37.042,88m²

KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR  ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGÓN	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:2000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO INFORMACIÓN URBANÍSTICA TOPOGRÁFICO CARTULARIO_ ESTADO ACTUAL	ZENBAKIA NUMERO I-03	
--------------------------------------	--	--	--	--	--	--------------------------------	---



KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR  ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGON	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I.5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:1000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO INFORMACIÓN URBANÍSTICA TOPOGRÁFICO DEL ÁMBITO ESTADO ACTUAL	ZENBAKIA NUMERO I-04	
---	--	--	---	--	--	---------------------------------------	---



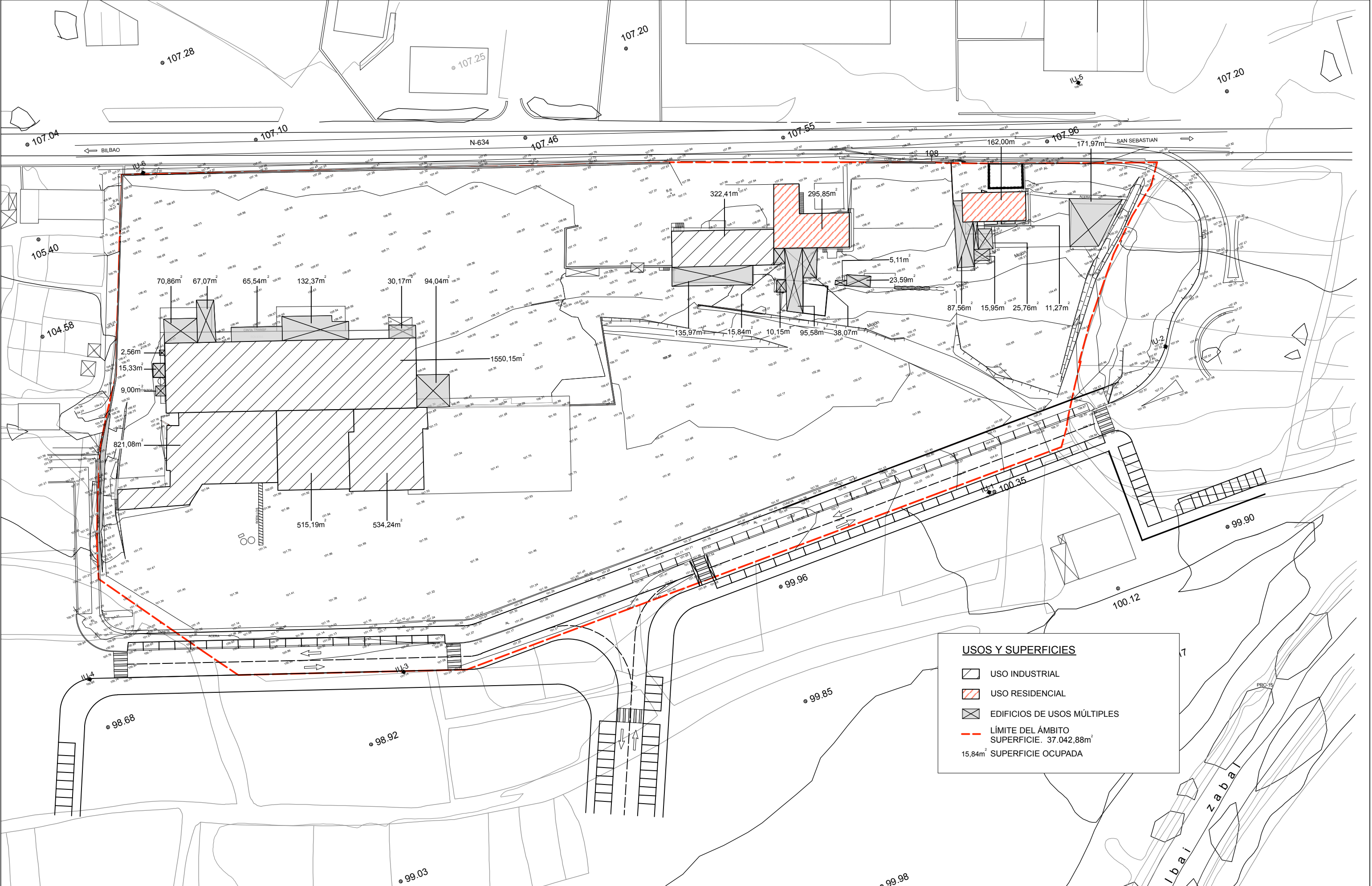




CATASTRAL P.E.R.I. INDUSTRIAL DE LA U.E.I.5- ARRIANDI / IURRETA					
PARCELA	PROPIEDAD (*)	REFERENCIA CATASTRO RUSTICO	OBSERVACIONES (**)	REFERENCIA CATASTRO URBANO (VER NOTA)	SUPERFICIE MEDIDA SOBRE TOPOGRAFICO (m2)
1	"C.B. ALBERDI"	POLIGONO 4	PARTE	P202-M.01	17.238
2	"C.B. ALBERDI"	PARCELA 11		P202-M.01	10.924
3	"PREFABRICADOS ALBERDI, S.A."	POLIGONO 4	PARTE	P202-M.01	1.579
4	"PREFABRICADOS ALBERDI, S.A."	PARCELA 7	PARTE	P202-M.01	510
5,1	LUIS BASABE (LONJA-P.B.DCHA) ALBERTO UNZUETA (VIVENDA-P.B.IZQ) PABLO BASABE (VIVENDA-PALTA.DCHA) IÑAKI CORPION (VIVENDA-PALTA.IZQ.)	PARCELA 9		P202-M.01 P202-M.01	162
5,2	ANTUZANO COMUN	POLIGONO 4	PARTE	P202-M.01	116
5,3	LUIS BASABE			P202-M.01	78
5,4	PABLO BASABE			P202-M.01	356
5,5	LUIS BASABE			P202-M.01	149
6,A	PEDRO ALBERDI			P202-M.01	734
6,B	FLORENCIA ALBERDI	POLIGONO 4	TOTAL (DE PARCELA 10) PARTE (DE PARCELA 11 SUBPARCELA 6) EDIFICACION	P202-M.01	677
6,C	JOSE IGNACIO CORPION			P202-M.01	96
6,D	FLORENCIA ALBERDI			P202-M.01	602
6,E	JOSE IGNACIO CORPION			P202-M.01	66
6,F	JOSE IGNACIO CORPION			P202-M.01	127
6,G	(SOTANO: PEDRO ALBERDI)	PARCELA 10	TOTAL (DE PARCELA 10) PARTE (DE PARCELA 11 SUBPARCELA 6) EDIFICACION	P202-M.01	96
6,H	JOSE IGNACIO CORPION			P202-M.01	131
6,I	VARIOS (CAMAROTE: PEDRO ALBERDI)	PARCELA 11	TOTAL (DE PARCELA 10) PARTE (DE PARCELA 11 SUBPARCELA 6) EDIFICACION	P202-M.01	68
6,J	SERVIDUMBRE: DE PASO			P202-M.01	209
7	"ARRIANDI 2000, S.L." (A ADQUIRIR POR PREFABRICADOS ALBERDI, S.A)	POLIGONO 4	PARTE	P202-M.01	2.346
8	TESTAMENTARIA DE EUSTAQUIO ORMAECHEA (A ADQUIRIR POR PREFABRICADOS ALBERDI, S.A	PARCELA 7	PARTE	P202-M.01	613
9	CAMINO PUBLICO	PARCELA 14	PARTE	P202-M.01	166
TOTAL U.E.I.5					37.043

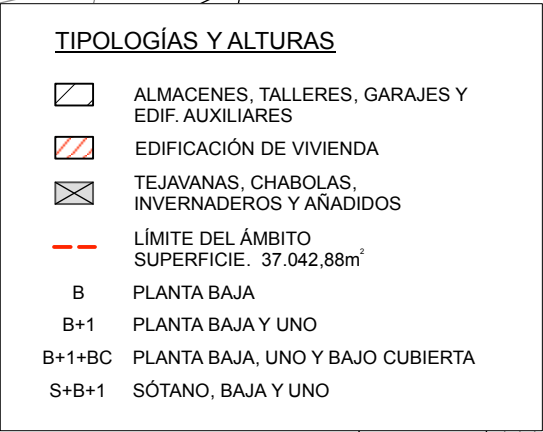
(*) Se anotan parcelas originales a las que se expropió en 1983, para construcción de acceso al Centro Emisor de TV, desde intersección en Carretera N-634

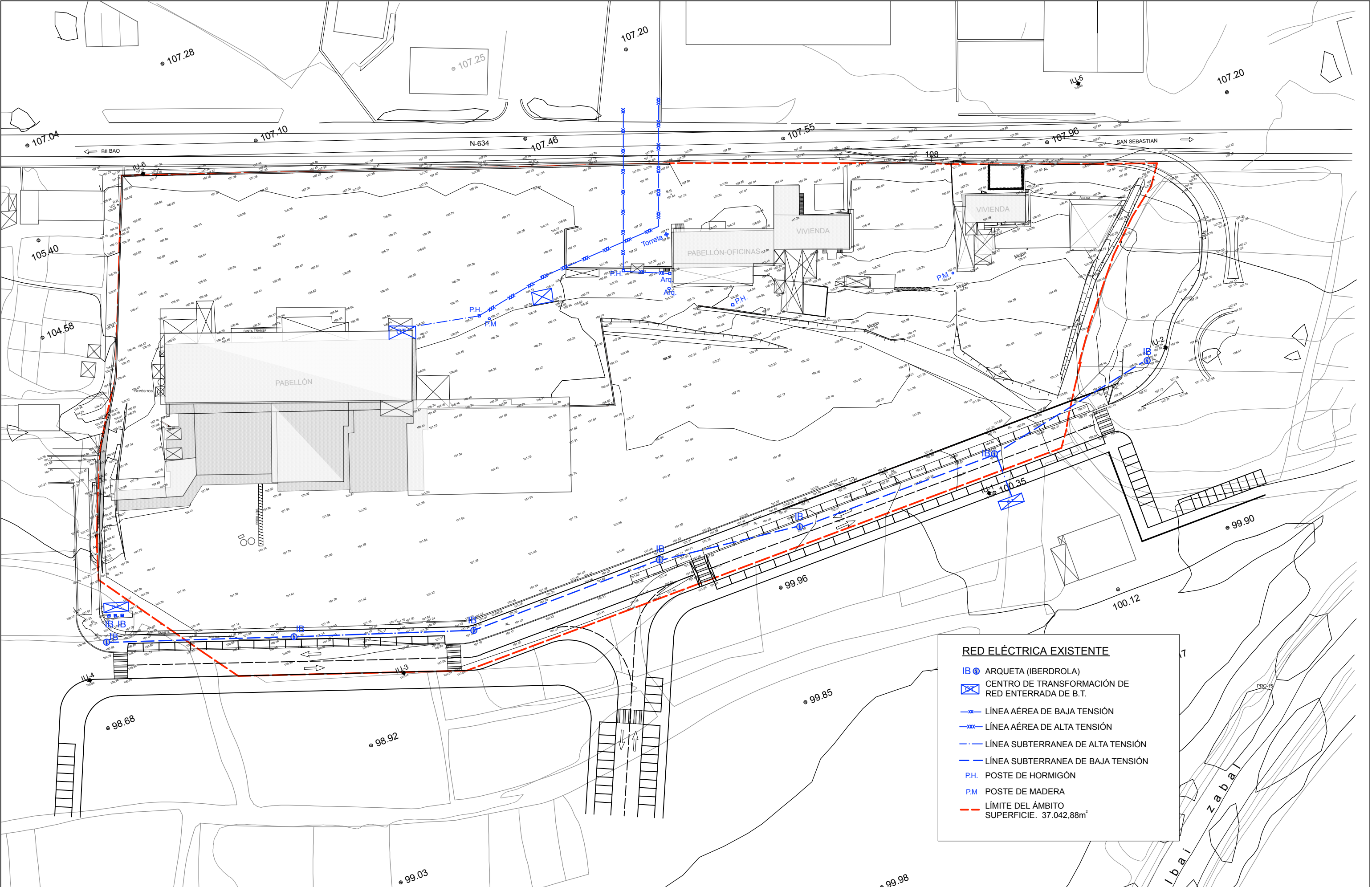
NOTA:
P202 POLIGONO 202
M.01 MANZANA 01
P202 PARCELA 022

KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGON	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:1000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO INFORMACIÓN URBANÍSTICA CATASTRAL TRANSPOSICIÓN DE PARCELARIO RUSTICO Y URBANO A TOPOGRÁFICO	ZENBAKIA NUMERO I-06	
--------------------------------------	---	--	--	--	--	--------------------------------	--



KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR  ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGÓN	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:1000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO INFORMACIÓN URBANÍSTICA USOS USOS Y SUPERFICIES	ZENBAKIA NUMERO I-07	
---	--	---	---	--	---	---------------------------------------	---

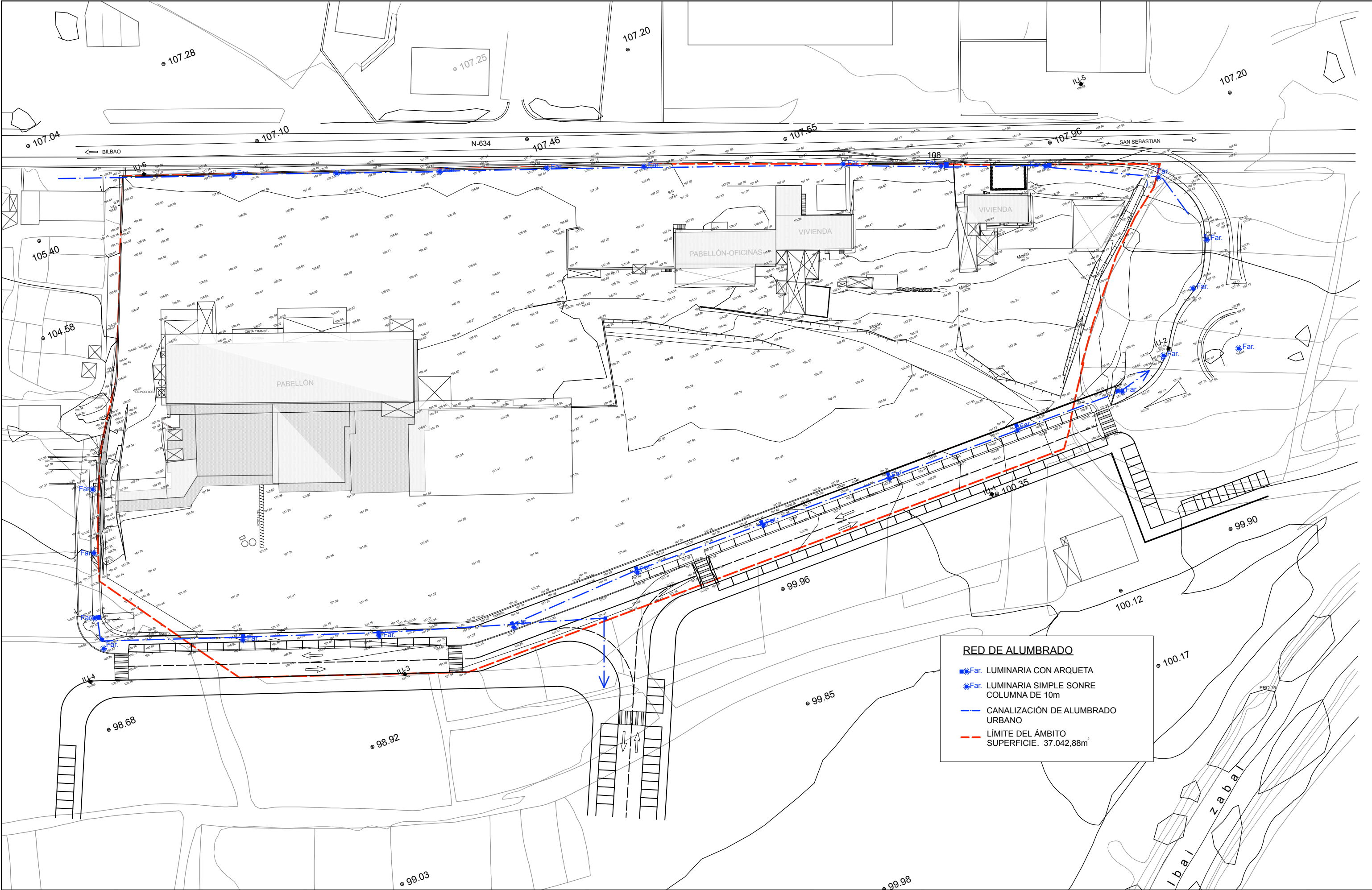






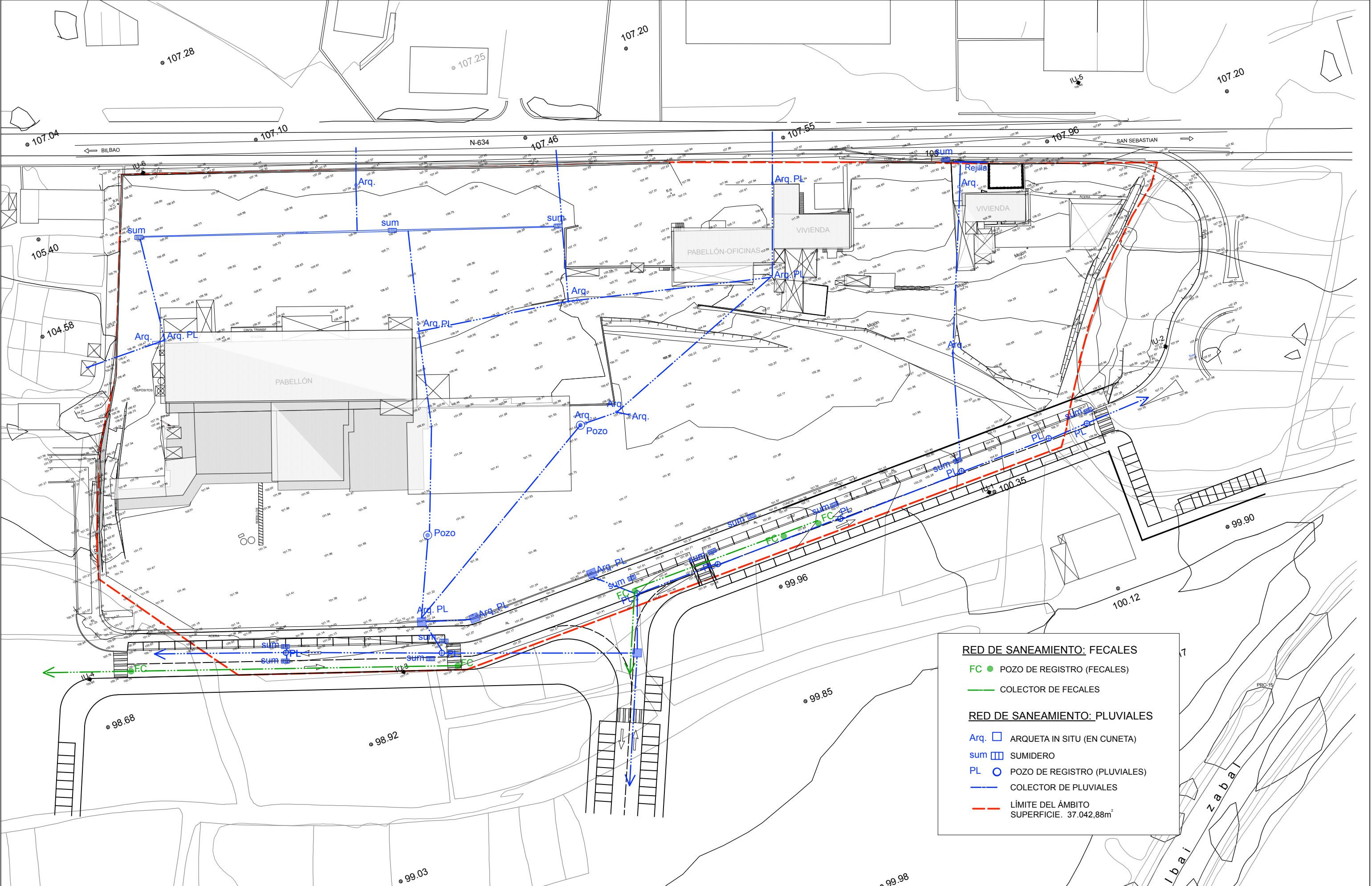
RED ELÉCTRICA EXISTENTE

- IB ARQUETA (IBERDROLA)
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE RED ENTERRADA DE B.T.
- LÍNEA AÉREA DE BAJA TENSIÓN
- LÍNEA AÉREA DE ALTA TENSIÓN
- LÍNEA SUBTERRANEA DE ALTA TENSIÓN
- LÍNEA SUBTERRANEA DE BAJA TENSIÓN
- P.H. POSTE DE HORMIGÓN
- P.M. POSTE DE MADERA
- LÍMITE DEL ÁMBITO SUPERFICIE. 37.042,88m²

KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR 	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:1000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO INFORMACIÓN URBANÍSTICA INFRAESTRUCTURAS RED ELÉCTRICA EN MT Y BT	ZENBAKIA NUMERO I-09	
----------------------------------	--------------------------	--	--	--	--	----------------------------	--



<div>KOKAPENA SITUACION</div> <div>IURRETA</div>	<div>ERAGILEA PROMOTOR</div> <div> ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGÓN</div>	<div>PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO</div> <div>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI</div>	<div>ARKITEKTUA ARQUITECTO</div> <div>PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE</div>	<div>ESKALAK ESCALAS</div> <div>1:1000</div> <div>DATA FECHA</div> <div>2019 Maiatza Mayo 2019</div>	<div>PLANUA PLANO</div> <div>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</div> <div>INFRAESTRUCTURAS RED DE ALUMBRADO</div>	<div>ZENBAKIA NUMERO</div> <div>I-10</div>	<div></div>
--	---	---	---	--	---	--	--



RED DE SANEAMIENTO: FECALES

FC ● POZO DE REGISTRO (FECALES)

— COLECTOR DE FECALES

RED DE SANEAMIENTO: PLUVIALES

Arq. □ ARQUETA IN SITU (EN CUNETA)

sum ■ SUMIDERO

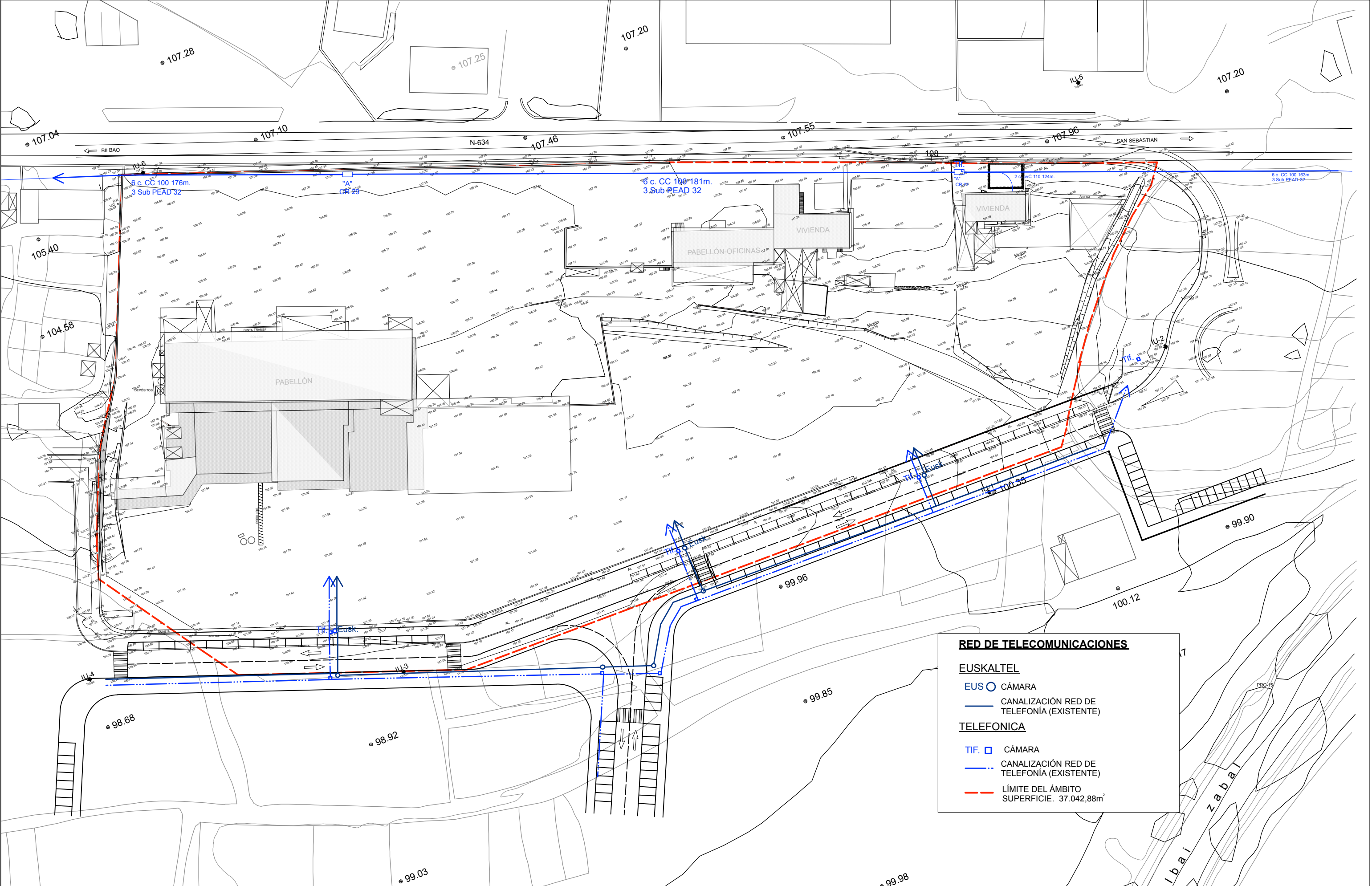
PL ○ POZO DE REGISTRO (PLUVIALES)



— COLECTOR DE PLUVIALES

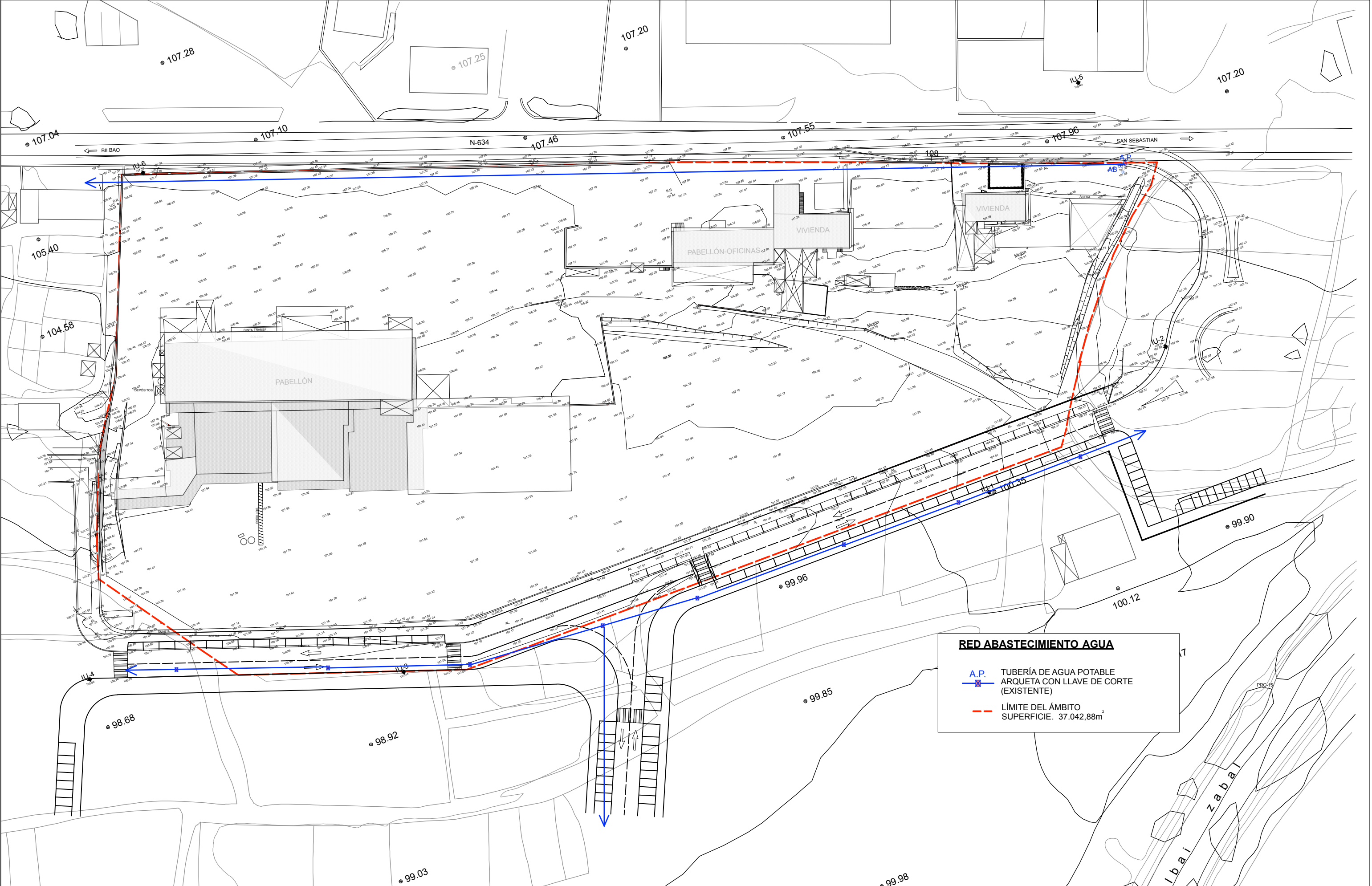
--- LÍMITE DEL ÁMBITO SUPERFICIE. 37.042,88m²



KOKAPENA SITUACION	ERAGILEA PROMOTOR	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO	ARKITEKTUA ARQUITECTO	ESKALAK ESCALAS	PLANUA PLANO	ZENBAKIA NUMERO
IURRETA		PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	1:1000	INFORMACIÓN URBANÍSTICA	I-11
				DATA FECHA	INFRAESTRUCTURAS RED DE SANEAMIENTO	
				2019 Maiatza Mayo 2019		

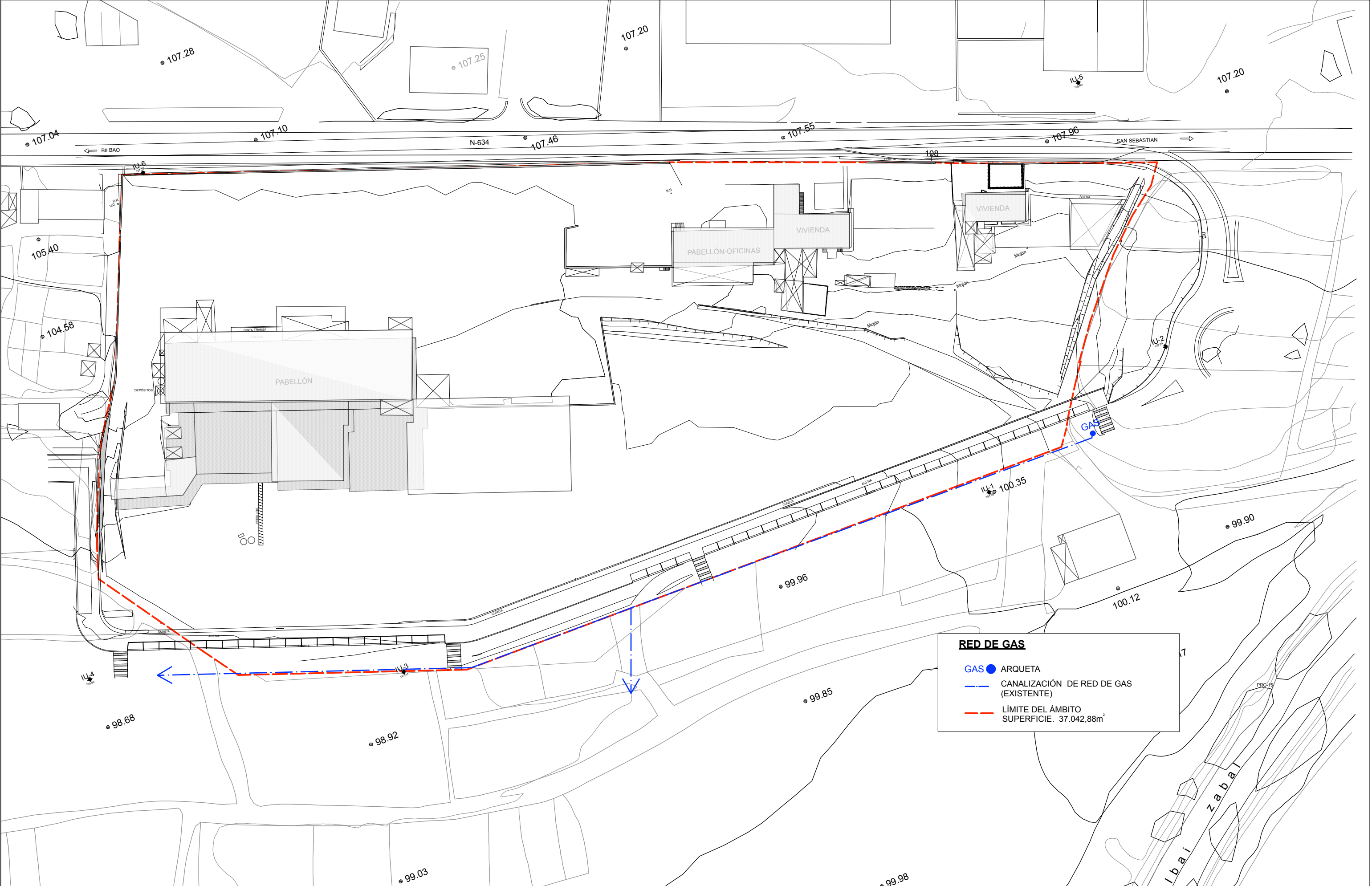






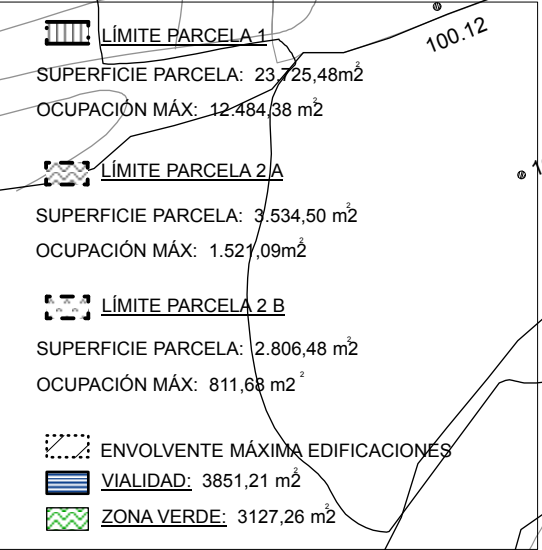
<div>KOKAPENA</div> <div>SITUACION</div> <div>IURRETA</div>	<div>ERAGILEA</div> <div>PROMOTOR</div> <div><div>ALBERDI</div><div>PREFABRICADOS</div><div>DE HORMIGÓN</div></div>	<div>PROIEKTUAREN IZENBURUA</div> <div>NOMBRE DEL PROYECTO</div> <div>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</div> <div>UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI</div>	<div>ARKITEKTUA</div> <div>ARQUITECTO</div> <div>PERU GARATE URRECHUA</div> <div>MARÍA ELORRIAGA GARATE</div>	<div>ESKALAK</div> <div>ESCALAS</div> <div>1:1000</div> <div>DATA</div> <div>FECHA</div> <div>2019 Maiatza</div> <div>Mayo 2019</div>	<div>PLANUA</div> <div>PLANO</div> <div>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</div> <div>INFRAESTRUCTURAS</div> <div>RED DE TELECOMUNICACIONES</div>	<div>ZENBAKIA</div> <div>NUMERO</div> <div>I-12</div>	<div>N</div> <div></div>
---	--	---	---	---	--	---	---

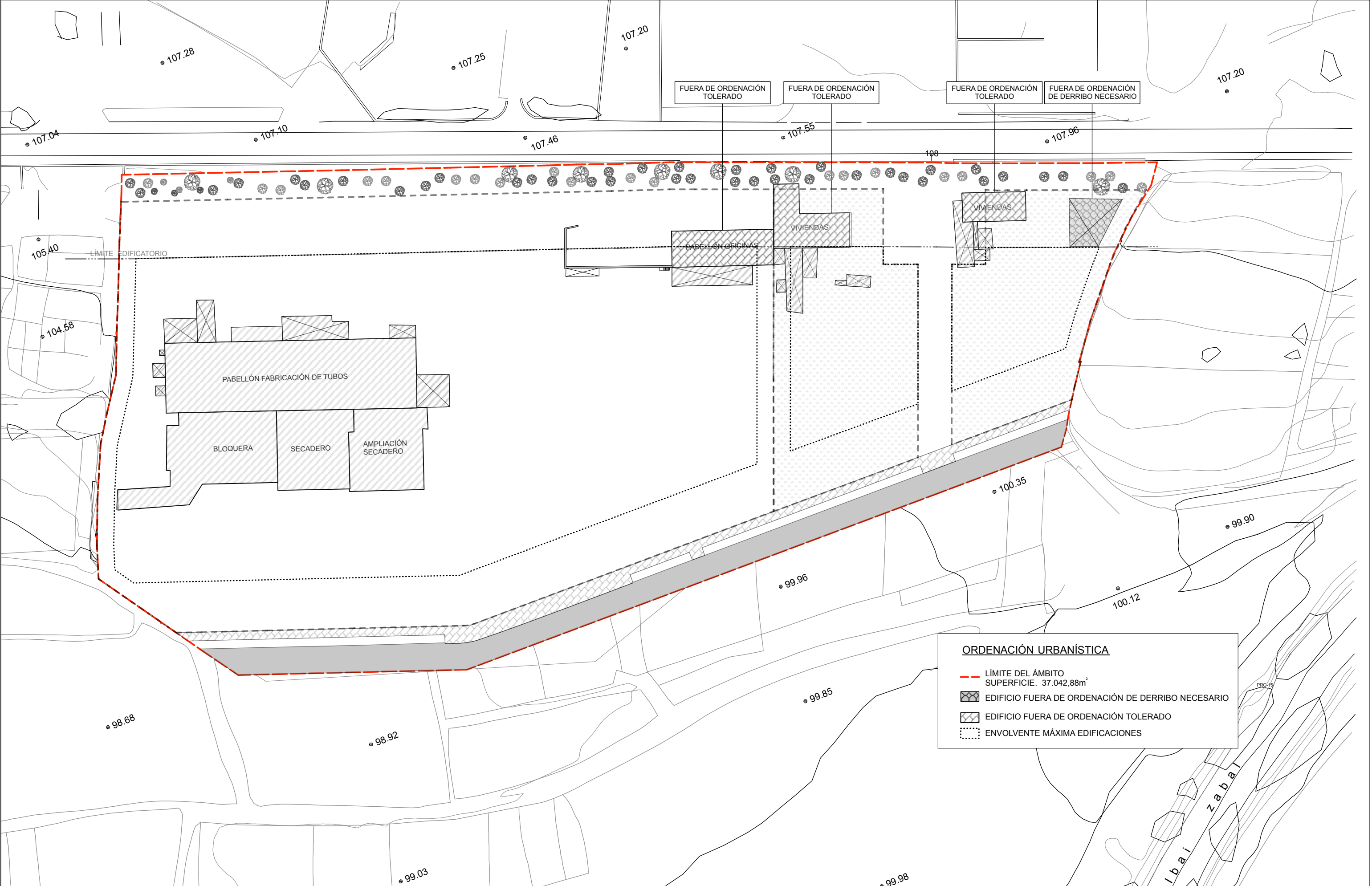


<div>KOKAPENA</div> <div>SITUACION</div> <div>IURRETA</div>	<div>ERAGILEA</div> <div>PROMOTOR</div> <div><div>ALBERDI</div><div>PREFABRICADOS</div><div>DE HORMIGÓN</div></div>	<div>PROIEKTUAREN IZENBURUA</div> <div>NOMBRE DEL PROYECTO</div> <div>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</div> <div>UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI</div>	<div>ARKITEKTUA</div> <div>ARQUITECTO</div> <div>PERU GARATE URRECHUA</div> <div>MARÍA ELORRIAGA GARATE</div>	<div>ESKALAK</div> <div>ESCALAS</div> <div>1:1000</div> <div>DATA</div> <div>FECHA</div> <div>2019 Maiatza</div> <div>Mayo 2019</div>	<div>PLANUA</div> <div>PLANO</div> <div>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</div> <div>INFRAESTRUCTURAS</div> <div>RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE</div>	<div>ZENBAKIA</div> <div>NUMERO</div> <div>I-13</div>	<div></div>
---	--	---	---	---	--	---	--



KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR 	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:1000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO INFORMACIÓN URBANÍSTICA INFRAESTRUCTURAS RED DE GAS	ZENBAKIA NUMERO I-14	
--------------------------------------	---	--	--	--	--	--------------------------------	---





ORDENACIÓN URBANÍSTICA



LÍMITE DEL ÁMBITO

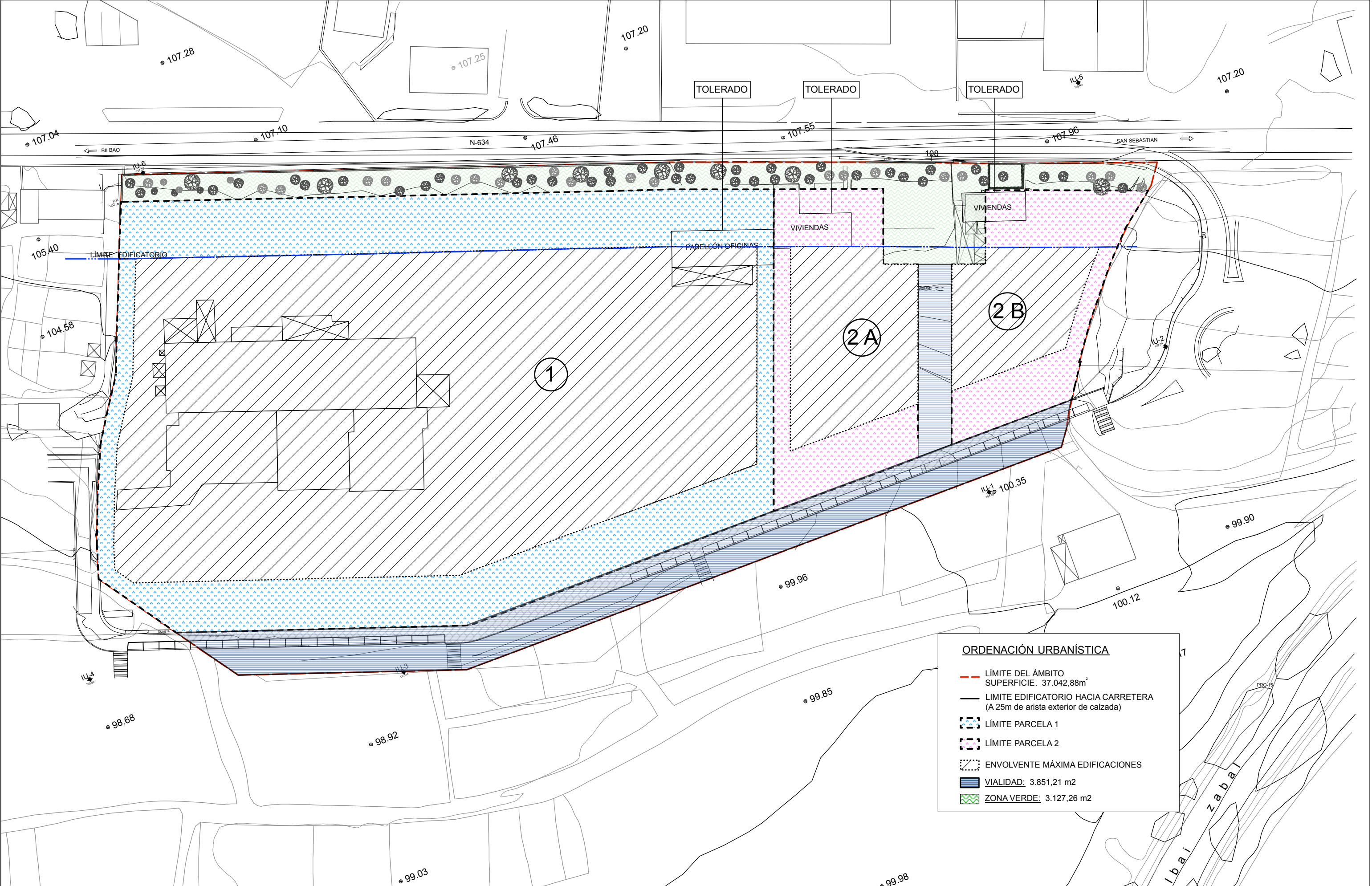
SUPERFICIE: 37.042,88m²

EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN DE DERRIBO NECESARIO

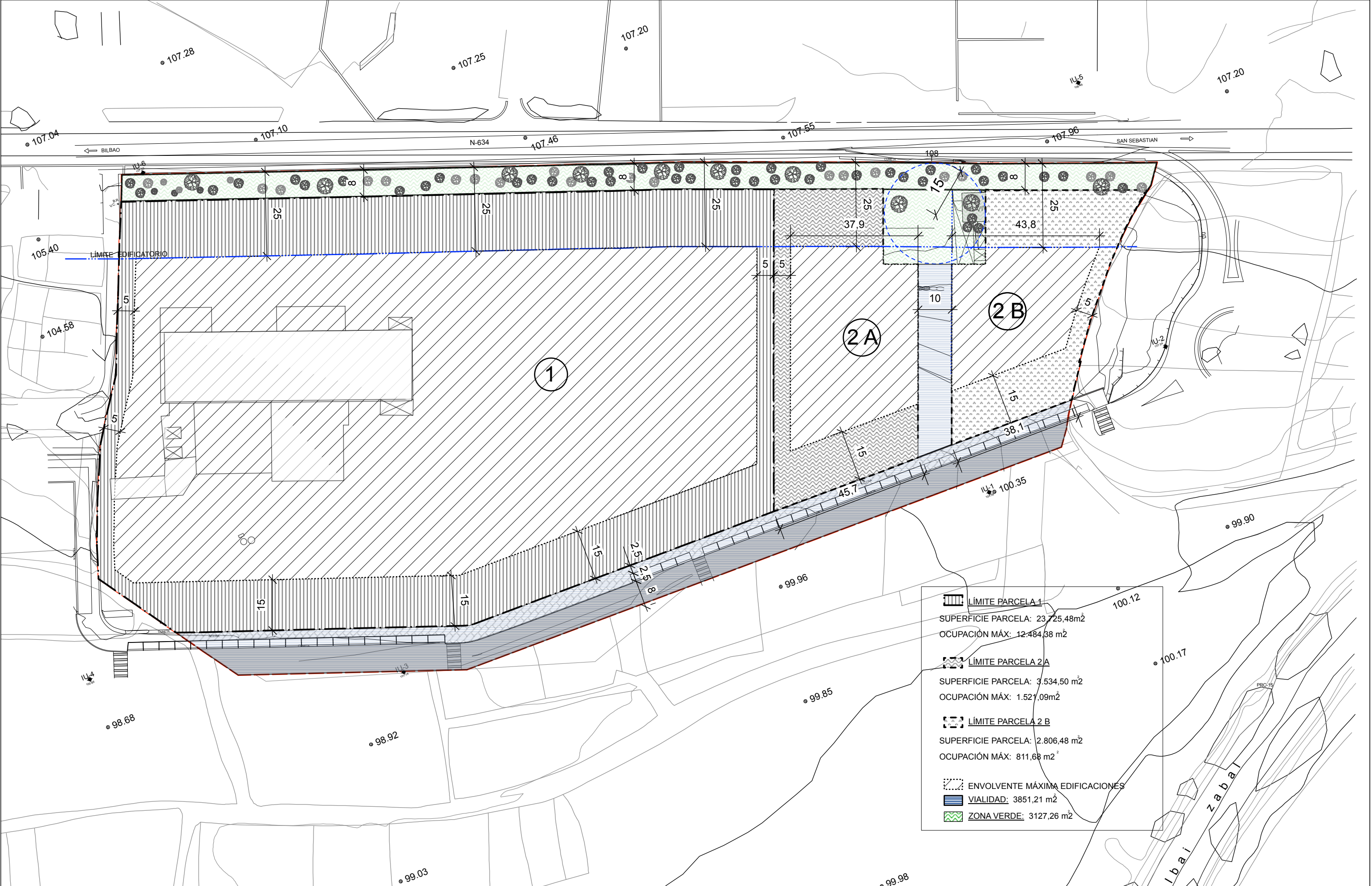
EDIFICIO FUERA DE ORDENACIÓN TOLERADO



ENVOLVENTE MÁXIMA EDIFICACIONES

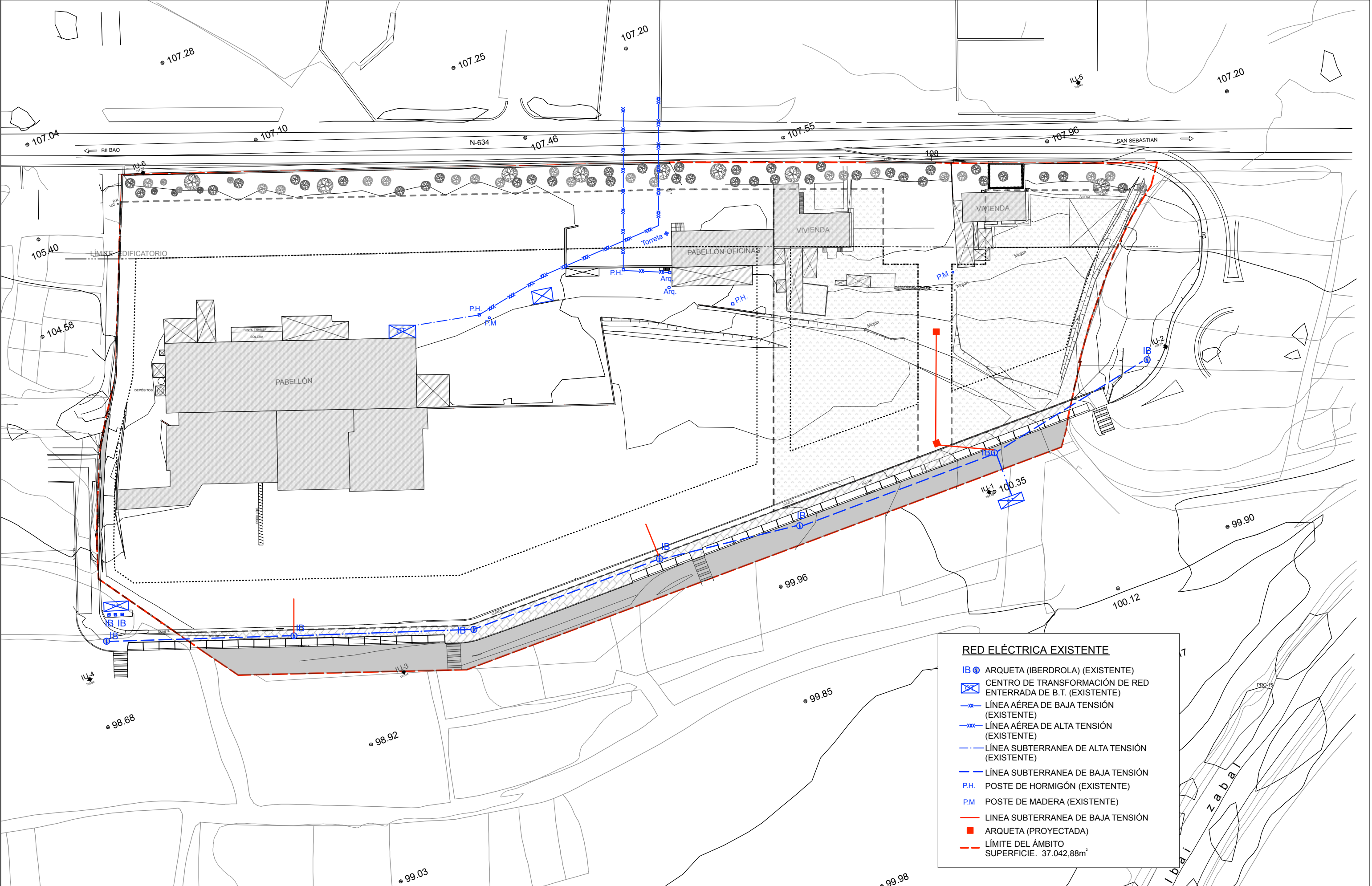
KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR  ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGÓN	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:1000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO ORDENACIÓN URBANÍSTICA SUPERPOSICIÓN DEL ESTADO ACTUAL Y DEL LA ORDENACIÓN	ZENBAKIA NUMERO O-02	
--------------------------------------	--	--	--	--	---	--------------------------------	---



KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGON	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:1000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO ORDENACIÓN URBANÍSTICA ZONIFICACIÓN USOS PORMENORIZADOS	ZENBAKIA NUMERO O-03	N
----------------------------------	---	--	--	--	--	----------------------------	---



<div>KOKAPENA SITUACION</div> <div>IURRETA</div>	<div>ERAGILEA PROMOTOR</div> <div> ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGÓN</div>	<div>PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO</div> <div>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI</div>	<div>ARKITEKTUA ARQUITECTO</div> <div>PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE</div>	<div>ESKALAK ESCALAS</div> <div>1:1000</div> <div>DATA FECHA</div> <div>2019 Maiatza Mayo 2019</div>	<div>PLANUA PLANO</div> <div>ORDENACIÓN URBANÍSTICA</div> <div>PARCELAS Y ALINEACIONES</div>	<div>ZENBAKIA NUMERO</div> <div>O-04</div>	<div>N</div> <div></div>
--	---	---	---	--	--	--	---

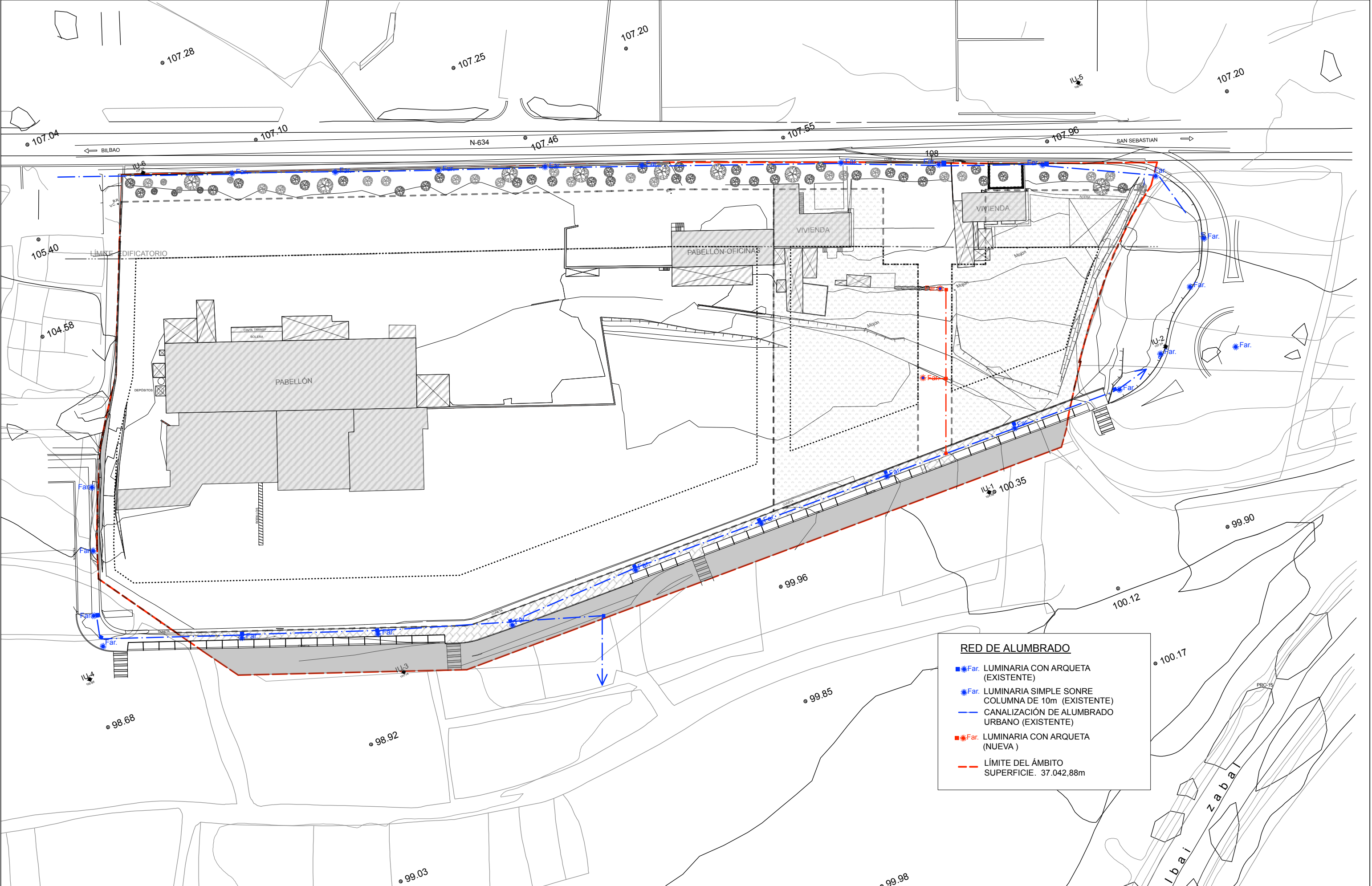




RED ELÉCTRICA EXISTENTE

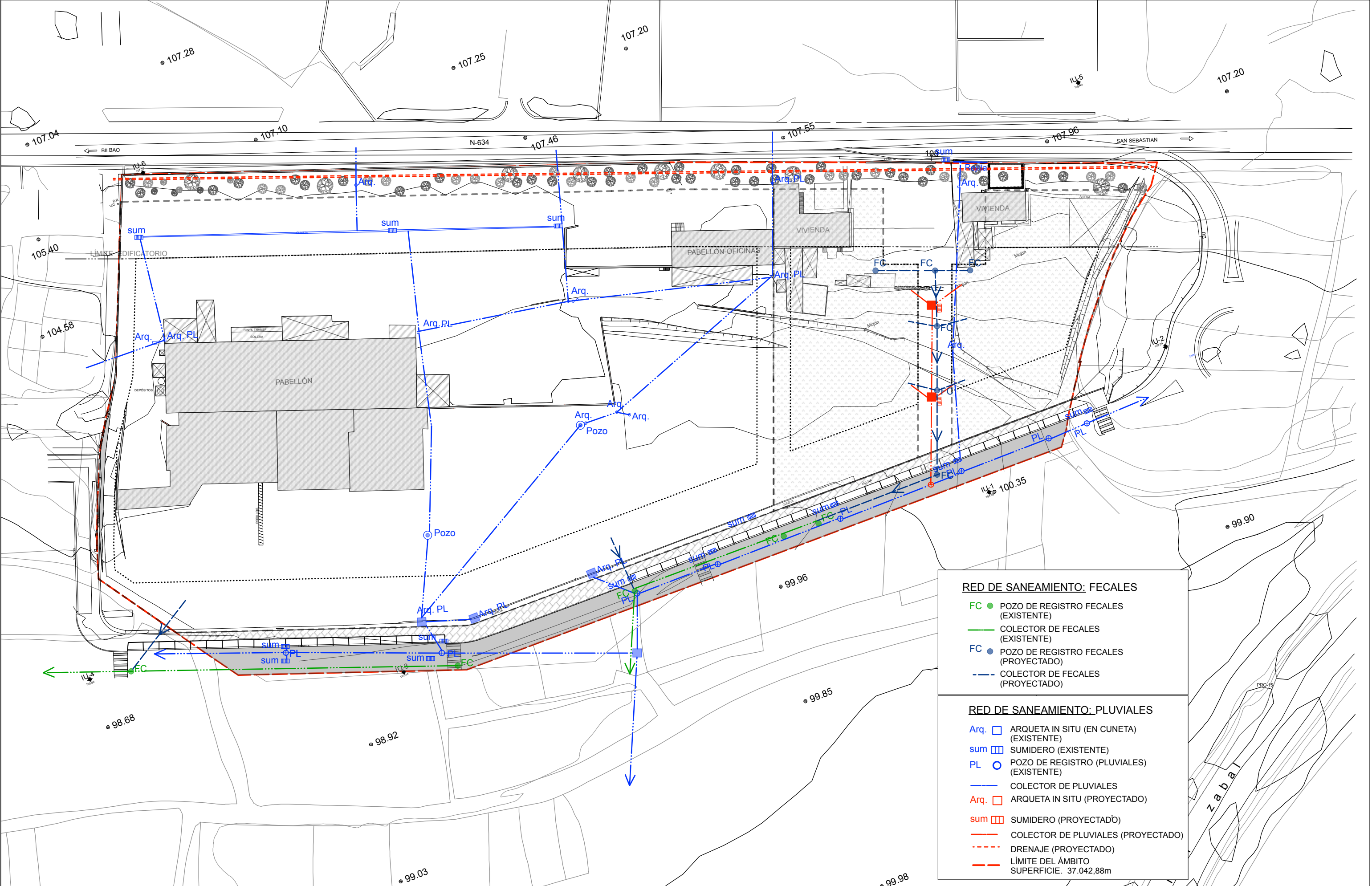
- IB ARQUETA (IBERDROLA) (EXISTENTE)
- ENTERRADA DE B.T. (EXISTENTE)
- LÍNEA AÉREA DE BAJA TENSIÓN (EXISTENTE)
- LÍNEA AÉREA DE ALTA TENSIÓN (EXISTENTE)
- LÍNEA SUBTERRANEA DE ALTA TENSIÓN (EXISTENTE)
- LÍNEA SUBTERRANEA DE BAJA TENSIÓN
- P.H. POSTE DE HORMIGÓN (EXISTENTE)
- P.M. POSTE DE MADERA (EXISTENTE)
- LÍNEA SUBTERRANEA DE BAJA TENSIÓN
- ARQUETA (PROYECTADA)
- LÍMITE DEL ÁMBITO SUPERFICIE. 37.042,88m²

KOKAPENA SITUACION	ERAGILEA PROMOTOR	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO	ARKITEKTUA ARQUITECTO	ESKALAK ESCALAS	PLANUA PLANO	ZENBAKIA NUMERO
IURRETA	ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGÓN	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	1:1000	ORDENACIÓN URBANÍSTICA INFRAESTRUCTURAS RED DE ELÉCTRICA	O-05
				DATA FECHA	2019 Maiatza Mayo 2019	





KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR  ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGON	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:1000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO ORDENACIÓN URBANÍSTICA INFRAESTRUCTURAS RED DE ALUMBRADO	ZENBAKIA NUMERO O-06	
--------------------------------------	--	--	--	--	---	--------------------------------	---





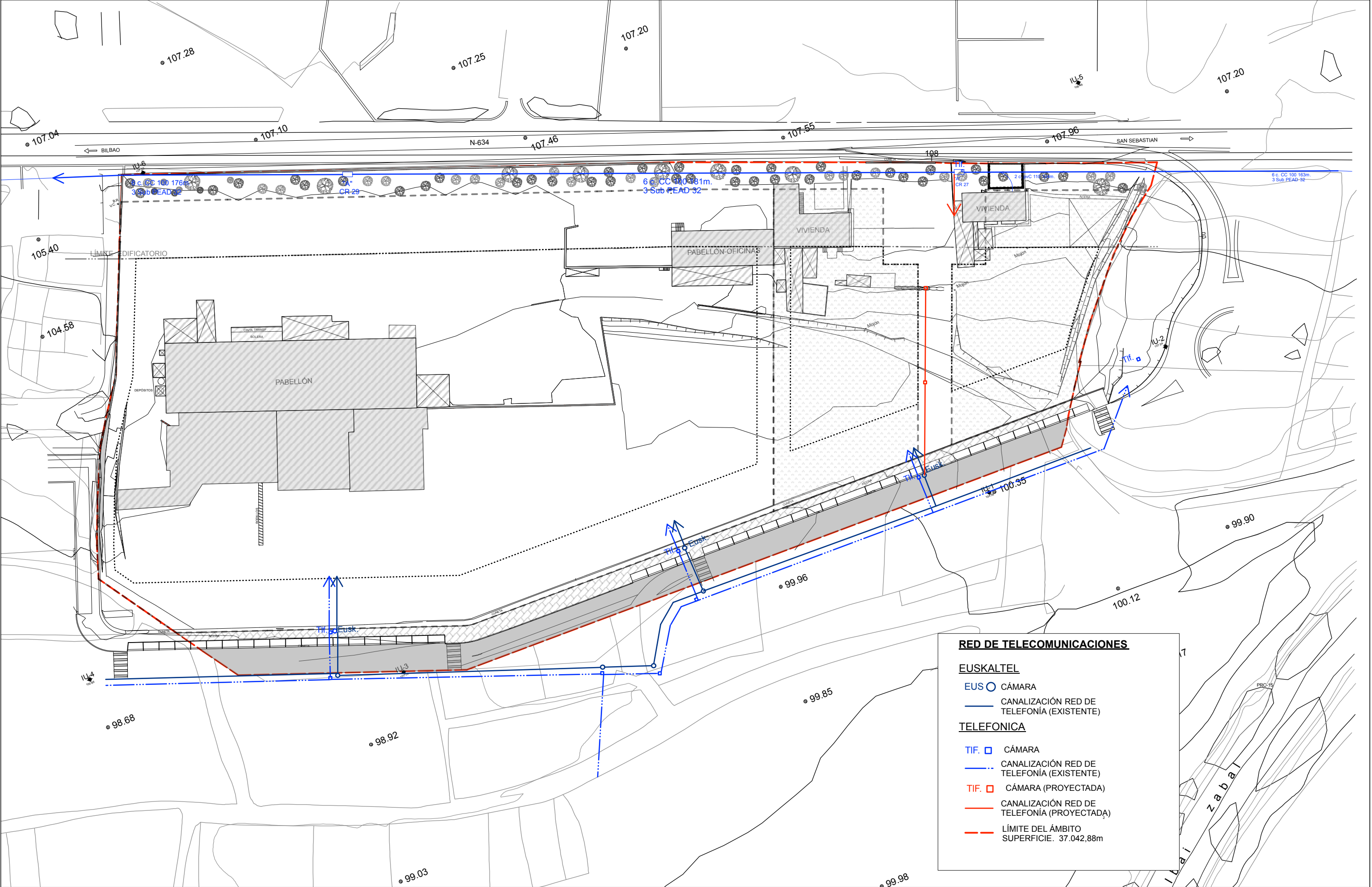
RED DE SANEAMIENTO: FECALES

- FC ● POZO DE REGISTRO FECALES (EXISTENTE)
- COLECTOR DE FECALES (EXISTENTE)
- FC ● POZO DE REGISTRO FECALES (PROYECTADO)
- - - COLECTOR DE FECALES (PROYECTADO)

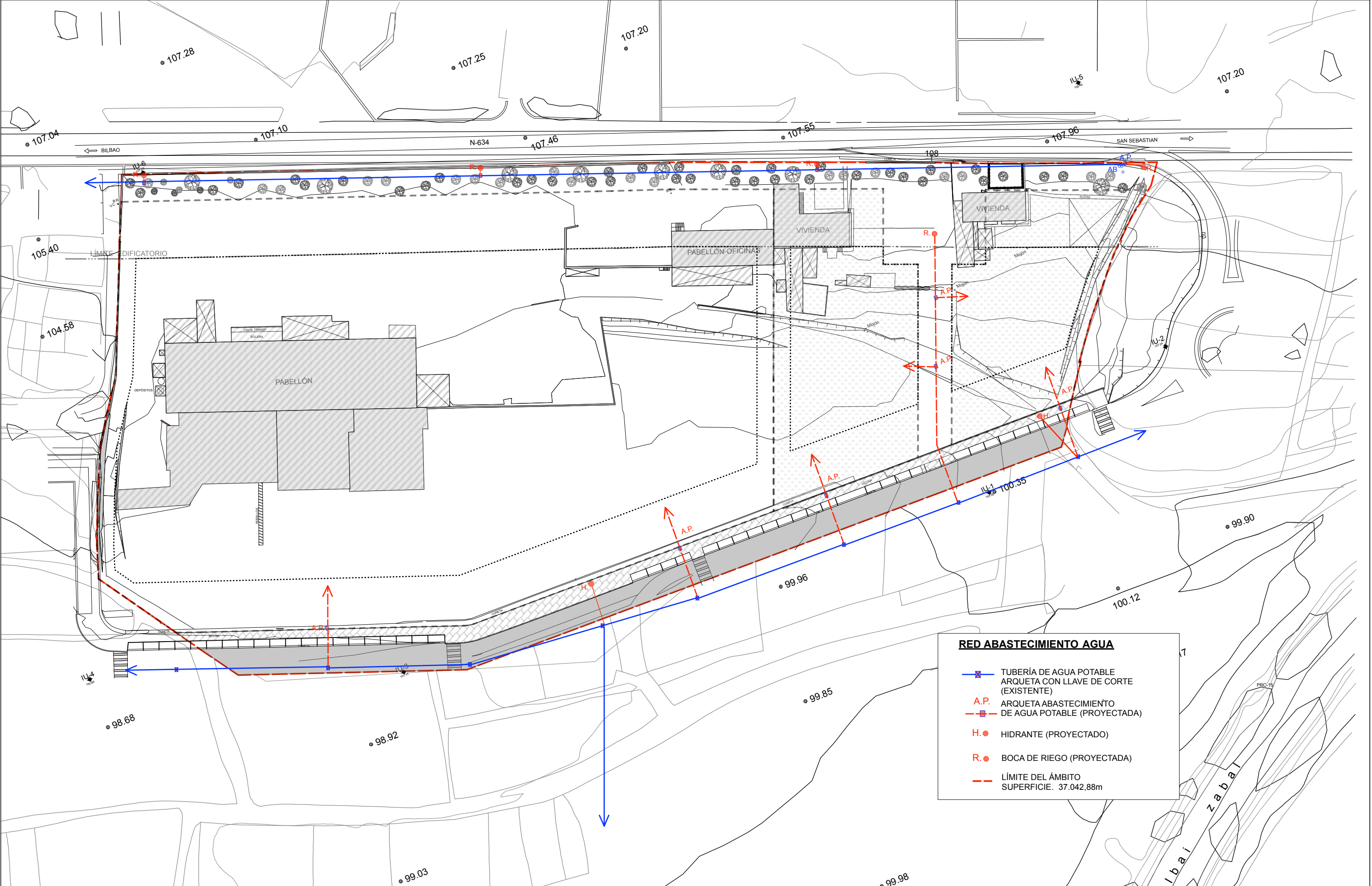
RED DE SANEAMIENTO: PLUVIALES

- Arq. □ ARQUETA IN SITU (EN CUNETAS) (EXISTENTE)
- sum □ SUMIDERO (EXISTENTE)
- PL ○ POZO DE REGISTRO (PLUVIALES) (EXISTENTE)
- COLECTOR DE PLUVIALES
- Arq. □ ARQUETA IN SITU (PROYECTADO)
- sum □ SUMIDERO (PROYECTADO)
- COLECTOR DE PLUVIALES (PROYECTADO)
- - - DRENAJE (PROYECTADO)
- - - LÍMITE DEL ÁMBITO SUPERFICIE. 37.042,88m

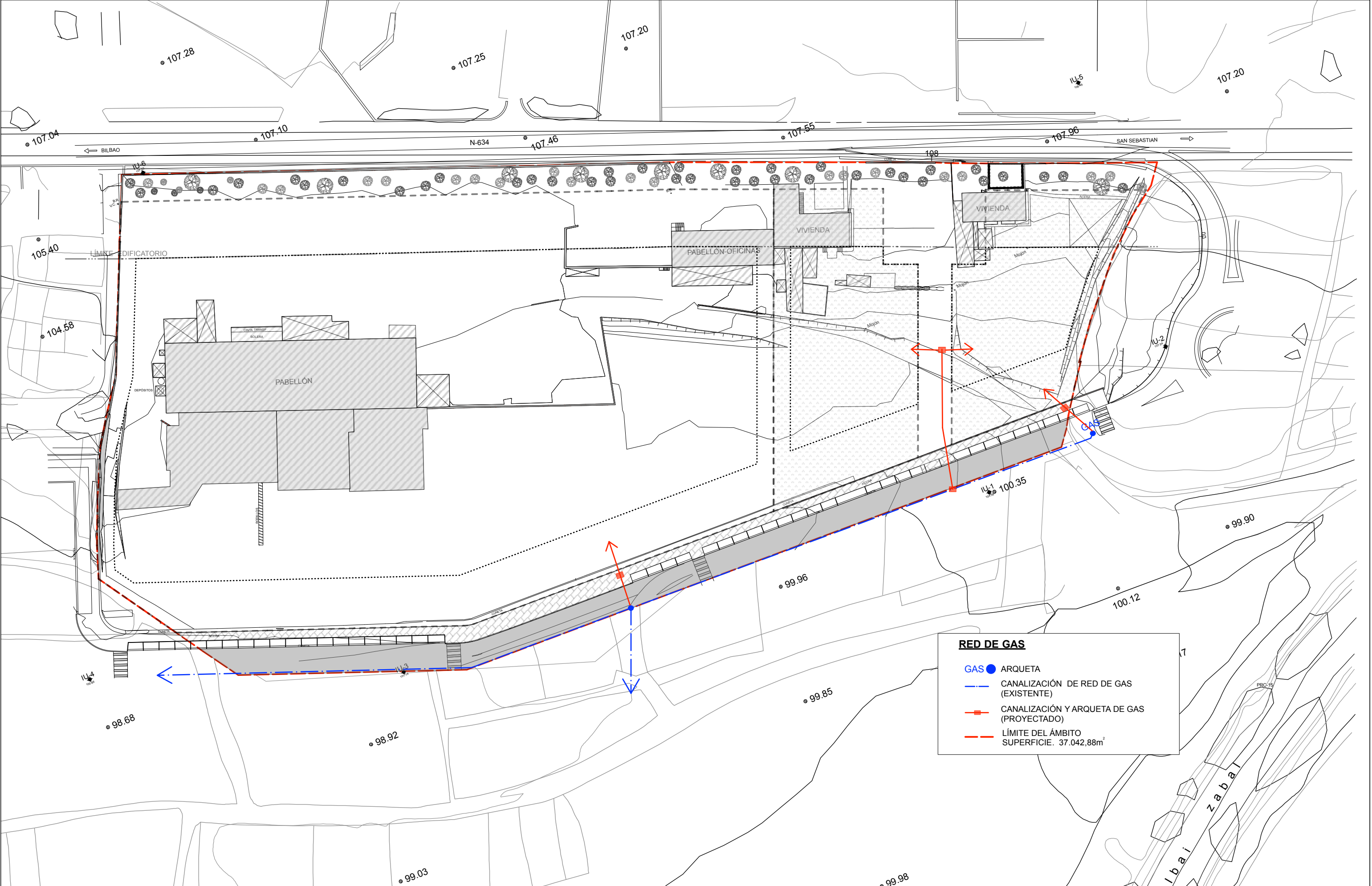
KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR  ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGÓN	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:1000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO ORDENACIÓN URBANÍSTICA INFRAESTRUCTURAS RED DE SANEAMIENTO	ZENBAKIA NUMERO O-07	
--------------------------------------	--	--	--	--	---	--------------------------------	---





KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGON	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:1000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO ORDENACIÓN URBANÍSTICA INFRAESTRUCTURAS RED DE TELECOMUNICACIONES	ZENBAKIA NUMERO O-08	
----------------------------------	---	--	--	--	--	----------------------------	--



KOKAPENA SITUACION IURRETA	ERAGILEA PROMOTOR ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGON	PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI	ARKITEKTUA ARQUITECTO PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE	ESKALAK ESCALAS 1:1000 DATA FECHA 2019 Maiatza Mayo 2019	PLANUA PLANO ORDENACIÓN URBANÍSTICA INFRAESTRUCTURAS RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	ZENBAKIA NUMERO O-09	N
----------------------------------	---	--	--	--	--	----------------------------	---



<div>KOKAPENA SITUACION</div> <div>IURRETA</div>	<div>ERAGILEA PROMOTOR</div> <div> ALBERDI PREFABRICADOS DE HORMIGON</div>	<div>PROIEKTUAREN IZENBURUA NOMBRE DEL PROYECTO</div> <div>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA UNIDAD. U.E.I. 5 ARRIANDI</div>	<div>ARKITEKTUA ARQUITECTO</div> <div>PERU GARATE URRECHUA MARÍA ELORRIAGA GARATE</div>	<div>ESKALAK ESCALAS</div> <div>1:1000</div> <div>DATA FECHA</div> <div>2019 Maiatza Mayo 2019</div>	<div>PLANUA PLANO</div> <div>ORDENACIÓN URBANÍSTICA</div> <div>INFRAESTRUCTURAS RED DE GAS</div>	<div>ZENBAKIA NUMERO</div> <div>O-10</div>	<div></div>
--	---	---	---	--	--	--	--