

**PARCELA NÚMERO OCHO (8)**

**SUPERFICIE** 1.529 m<sup>2</sup>

**FORMA** poligonal irregular

**LINDEROS**

*Norte: parcela nº 4A*

*Sur: parcela nº 9*

*Este: vial interior del Sector, que la separa de las parcelas 4B y 6*

*Oeste: zona verde, que la separa del Río Ibaizabal*

**EDIFICABILIDAD** 1.131,18 m<sup>2</sup>

**PORCENTAJE OCUPACIÓN** 72 %

**SUPERFICIE OCUPABLE** 1.098,72 m<sup>2</sup>

**PORCENTAJE PARTICIPACIÓN** 1,931%

**SALDO PROVISIONAL** 7.033.791 PTAS.

**OBSERVACIONES**

La superficie de esta parcela tiene como origen y se corresponde con la finca inicial de igual número, no realizándose nueva adjudicación, por lo que permanece en la misma situación de titularidad y cargas que la finca inicial.

El mantenimiento de esta adjudicación implica para su titular un defecto de adjudicación cuantificado en 39,00 metros cuadrados construibles, equivalente a 584.969 pesetas a su favor.

No obstante, se realiza una nueva descripción de la finca, con arreglo a lo que figura en la presente ficha.

## GALDAKAO. PGOU. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

AMBITO	USO	SUPERF.	I. EDIF	SUP EDIF	TIPOLOGIA	SUPERF.	I. EDIF	SUP EDIF	VIV	COEF	SUP EDIF
CO-MK-1		M2	M2C/M2	M2C		M2	M2C/M2	M2C	Nº	US/TI	M2C/UTIC

## APROVECHAMIENTO DE SUELO LUCRATIVO

RESIDENCIAL											
			ERR		COL INTENS						1,833
					CONDominio						2,000
					UNIF ALT D.						2,167
					UNIF BAJD.						2,500
					MANT. EDIF.						1,833
											1,260
V.P.O.											
INDUSTRIAL	120.340		0,685	82.433	IND ADOSADA	120.340	0,685	82.433			1,000
					IND EXENTA						0,817
					IND EXTENS.						0,417
COMERCIAL			ERR		COM COMP.						2,167
					COM EXENT.						2,500
TERCIARIO			ERR		TERC COMP.						1,833
					TERC EXENT.						2,000
APARC EXC			ERR		APARC EXC						1,000
TOT LUCR.	120.340		0,685	82.433		120.340		82.433			82.433

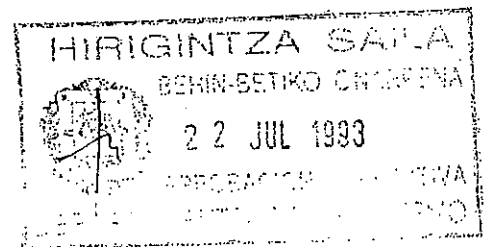
## COMPUTO DE SISTEMAS LOCALES

SISTEMAS LOCALES POR CAPTAR		SISTEMAS LOCALES CAPTADOS	
DOCENTE	1	DOCENTE	1
DEPORTIVO	0,8	DEPORTIVO	0,8
SOCIAL	1	SOCIAL	1
SERVICIOS	1	SERVICIOS	1
ESP LIBRES		ESP LIBRES	
VIARIO		VIARIO	16.410
TOT S.LOC. A CAPTAR.		TOT S.LOC. CAI	16.410

T.AMB. SIN S.LOC. CAP	120.340	(CON S.L. CAP	136.750
(SUPERFICIE APORTADA PROPIETARIOS)		(SUPERFICIE BRUTA)	

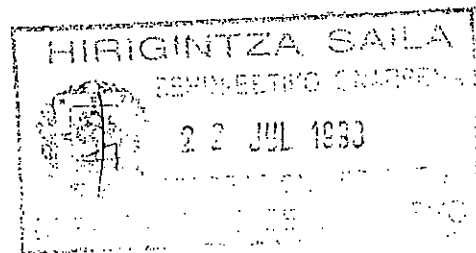
APROV LUC S/SUP BRUTA M2C/M2.....	0,603		
APROV LUC S/SUP PRIVADA APORTADA M2C/M2.	0,685		
SUPERFICIE EDIFICABLE CONSUMIDA M2.....	54.873	VIVIENDAS CONSTRUIDAS....	
SUPERFICIE EDIFICABLE POR CONSTRUIR M2.	27.560	VIVIENDAS POR CONSTRUIR..	

NOTA: El desglose de superficies que aparece en esta ficha, se ha realizado a efectos de evaluar el aprovechamiento del ambito, no siendo por tanto vinculante, salvo que se indique alguna vinculacion mas en la ficha de condiciones particulares de desarrollo de la U.E. o Sector.  
La ordenación, aprovechamientos, gestión y distribución de cargas y beneficios de este ámbito se remiten al planeamiento tramitado con anterioridad a la aprobación de este PGOU.



GALDAKAO. PGOU. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.  
ADSCRIPCION DEL AMBITO A AREA DE REPARTO

AMBITO CO-IR-1	USO/TIPO CARACT.	SUP LUC. M2	SIST. LOC M2 A CAP.	SUP ED LUC EDIF M2 CAR (B)	US/TI CAR M2/M2 (A)	AP TIPO M2/M2
ADSC. AR-US-1	MANT EDIF					2,168
ADSC. AR-US-2	IND EXENTA					0,500
ADSC. AR-US-3	CONDOMINIO					0,789
ADSC. AR-US-4	CONDOMINIO					0,956
ADSC. AR-US-5	MANT EDIF					4,326
ADSC. AR-GO-1	IND EXENTA					0,723
ADSC. AR-GO-2	MANT EDIF					1,260
ADSC. AR-GO-3	CONDOMINIO					0,713
ADSC. AR-GO-4	IND EXTENS					0,150
ADSC. AR-OL-1	UNIF ALT D.					0,272
ADSC. AR-OL-2	MANT EDIF					2,230
ADSC. AR-OL-3	UNIF ALT D.					0,386
ADSC. AR-AP-1	MANT EDIF					1,452
ADSC. AR-AP-2	CONDOMINIO					0,685
ADSC. AR-AP-3	IND ADOSADA					0,761
ADSC. AR-AK-1	MANT EDIF					0,880
ADSC. AR-BE-1	MANT EDIF					2,900
ADSC. AR-BE-2	CONDOMINIO					0,688
ADSC. AR-BE-3	CONDOMINIO					0,739
ADSC. AR-UG-1	UNIF BAJ D.					0,250
ADSC. AR-LA-1	COMER/TERC					0,824
ADSC. AR-EL-1	UNIF BAJ D.					0,296
ADSC. AR-EL-2	MANT EDIF					0,633
ADSC. AR-RE-1	TERCIARIO					0,227
ADSC. AR-OB-1	IND ADOSADA					0,897
ADSC. AR-ZU-1	UNIF ALT D.					0,150
ADSC. AR-ZU-2	UNIF ALT D.					0,485
ADSC. AR-ZU-3	MANT EDIF					1,070
ADSC. AR-ZU-4	IND ADOSADA					0,600
ADSC. AR-BA-1	IND ADOSADA					0,820
ADSC. AR-UR-1	CONDOMINIO					0,848
ADSC. AR-IR-1	IND ADOSADA	92,881	32,946	75,496	0,600	0,600
ADSC. AR-MK-1	IND ADOSADA					0,685
ADSC. AR-ER-1	IND ADOSADA					0,634
ADSC. AR-ZZ-1	MANT EDIF					3,402
ADSC. AR-CL-1	IND EXENTA					0,500
ADSC. AR-KO-1	UNIF BAJ D.					0,300
ADSC. AR-CR-1	RES COL INT					1,701
ADSC. AR-CR-2	MANT EDIF					4,372
ADSC. AR-CR-3	MANT EDIF					3,380
ADSC. AR-CR-4	MANT EDIF					4,996
ADSC. AR-CR-5	RES COL INT					1,103
ADSC. AR-CR-6	CONDOMINIO					0,761
ADSC. AR-CR-7	CONDOMINIO					0,648
ADSC. AR-CR-8	CONDOMINIO					0,517
ADSC. AR-CR-9	UNIF BAJ D.					0,201
ADSC. AR-PA-1	RES COL INT					1,000
ADSC. AR-GU-1	IND ADOSADA					0,610
ADSC. AR-RT-1	DEF. EN PERI					0,500
ADSC. AR-AT-1	INSTITUCION					0,150
ADSC. AR-CR-10	RES COL INT					3,815
ADSC. AR-AP-4	COMERCIAL					0,618
ADSC. AR-UG-2	UNIF BAJ D.					0,225
ADSC. AR-CR-11	UNIF BAJ D.					0,579
ADSC. AR-ZU-5	CONDOMINIO					0,641
ADSC. AR-GA-A	RESIDENCIAL					0,492
ADSC. AR-GA-B	RESIDENCIAL					0,485
ADSC. AR-LA-PAU1	RESIDENCIAL					0,404
ADSC. AR-BK-PAU2	RESIDENCIAL					0,239
ADSC. AR-US1-PAU3	INDUSTRIAL					0,363
ADSC. AR-US2-PAU4	RESIDENCIAL					0,488
ADSC. AR-BE-PAU5	RESIDENCIAL					0,489
APROV. AMBITO S/APR. TIPO.....				75.496 M2 U/T C		
APROVECHAMIENTO REAL DEL AMBITO.....				75.496 M2 U/T C		
90% S/AT PROPIETARIOS.....				67.946 M2 U/T C		
10% CESION AYTO S/AP.AMBITO.....				7.550 M2 U/T C		
DIF.PARA TRANSFERENCIAS DISPONIBLE.....				0 M2 U/T C		



## GALDAKAO. PGOU. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

AMBITO	USO	SUPERF. M2	I. EDIF M2C/M2	SUP EDIF M2C	TIPOLOGIA	SUPERF. M2	I. EDIF M2C/M2	SUP EDIF M2C	VIV Nº	COEF US/VI	SUP EDIF M2C U/VI
--------	-----	---------------	-------------------	-----------------	-----------	---------------	-------------------	-----------------	-----------	---------------	----------------------

## APROVECHAMIENTO DE SUELO LUCRATIVO

RESIDENCIAL		ERR									
					COL INTENS					1,833	
					CONDominio					2,000	
					UNIF ALT.D.					2,167	
					UNIF BAJD.					2,500	
					MANT. EDIF.					1,833	
					.....					1,260	
V.P.O											
INDUSTRIAL	91.570		0,824	75.496	IND ADOSADA	91.570	0,824	75.496		1,000	75.496
					IND EXENTA					0,917	
					IND EXTENS.					0,417	
COMERCIAL	1.311				COM COMP.					2,167	
					COM EXENT.	1.311				2,500	
TERCIARIO			ERR		TERC COMP.					1,833	
					TERC EXENT.					2,000	
APARC EXC			ERR		APARC EXC					1,000	
TOT LUCR.	92.881		0,813	75.496		92.881		75.496			75.496

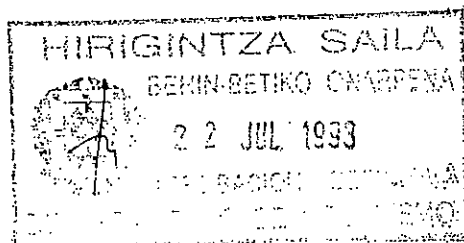
## COMPUTO DE SISTEMAS LOCALES

SISTEMAS LOCALES POR CAPTAR			SISTEMAS LOCALES CAPTADOS		
DOCENTE		1	--DOCENTE		1
DEPORTIVO	2.616	0,8	--DEPORTIVO		0,8
SOCIAL	1.311	1	--SOCIAL		1
SERVICIOS		1	--SERVICIOS		1
ESP LIBRES	12.604		--ESP LIBRES		
VIARIO	16.413		--VIARIO		
TOT S.LOC. A CAPTAR.	32.946		TOT S.LOC. CAI	3.405	

T.AMB. SIN S.LOC. CAP	125.827	(CON S.L. CAP	125.827
(SUPERFICIE APORTADA PROPIETARIOS)		(SUPERFICIE BRUTA)	

APROV LUC S/SUP BRUTA M2C/M2.....	0,600		
APROV LUC S/SUP PRIVADA APORTADA M2C/M2.	0,600		
SUPERFICIE EDIFICABLE CONSUMIDA M2.....	19.767		VIVIENDAS CONSTRUIDAS....
SUPERFICIE EDIFICABLE POR CONSTRUIR M2.	55.729		VIVIENDAS POR CONSTRUIR..

NOTA: El desglose de superficies que aparece en esta ficha, se ha realizado a efectos de evaluar el aprovechamiento del ambito, no siendo por tanto vinculante, salvo que se indique alguna vinculacion mas en la ficha de condiciones particulares de desarrollo de la U.E. o Sector.  
La ordenación, aprovechamientos, gestión y distribución de cargas y beneficios de este ámbito se remiten al planeamiento tramitado con anterioridad a la aprobación de este PGOU.



CAPITULO 9. CLAVE 12. INDUSTRIA ADOSADA

## 6.9.1

**Definición.**

Regula los usos y la construcción de la industria de tamaño pequeño medio, con ocupación parcial del solar, en la que se permite el adosamiento de la nave a sus linderos.

## 6.9.2

**Alineaciones y rasantes.**

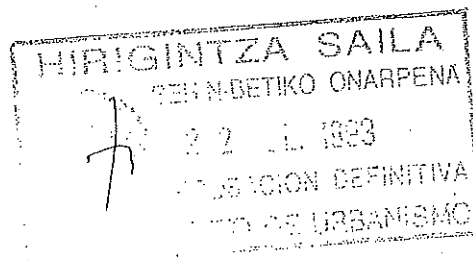
Serán las que vengan definidas por el plano de alineaciones. Si dicho plano no las fija como obligatorias, las alineaciones serán libres dentro de las limitaciones impuestas por los retranqueos.

## 6.9.3

**Retranqueos.**

Será obligatorio respetar los grafiados en planos, cuando éstos se fijen, para el retranqueo al frente de solar. Cuando no vengan grafiados en planos, se respetará un retranqueo de 5,50 (cinco coma cincuenta) metros, o suprimirse, siempre que al menos haya un espacio de 7,50 (siete coma cincuenta) metros en la vía sin que incida en los carriles de circulación rodada. No se fija retranqueo obligatorio a los linderos de parcela. Empero, las industrias que no respeten un retranqueo de 3 (tres) metros a los linderos laterales y de 4 (cuatro) metros al lindero posterior, deberán someterse a las limitaciones de uso según la situación, que se establecen para este caso, en aras de la seguridad (prevención y extinción de incendios, impactos causados al vecino, etc).

En las franjas de retranqueo podrán edificarse cuerpos secundarios de la edificación, tales como garitas de control o información, de una altura máxima de 3,50 metros, y cuya superficie computará a los efectos del cálculo de la edificabilidad, siempre que estos cuerpos dejen, en cualquier caso, expedito un paso de 3,50 (tres coma cincuenta) metros de ancho mínimo para seguridad contra incendio, y de acuerdo con las siguientes limitaciones:



a)- En espacio de retranqueo a alineación exterior:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Ajardinamiento</li> <li>. Aparcamiento</li> <li>. Paso vehículos</li> <li>. Carga-descarga</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Almacenaje de cualquier tipo</li> <li>. Instalaciones auxiliares.</li> <li>. Construcciones auxiliares (*)</li> <li>. Depósito de residuos no controlados.</li> <li>. Obstaculización del paso de vehículos</li> </ul>

(\*) Se permite garita de control

b)- En espacio de retranqueo a linderos laterales y traseros:

PERMITIDO	NO PERMITIDO
<ul style="list-style-type: none"> <li>. Ajardinamiento</li> <li>. Aparcamientos</li> <li>. Paso de vehículos</li> <li>. Carga-descarga</li> <li>. Instalaciones auxiliares</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>. Obstáculos paso de vehículos</li> <li>. Construcciones auxiliares</li> <li>. Depósito de residuos no controlados</li> <li>. Almacenamiento</li> </ul>

#### 6.9.4

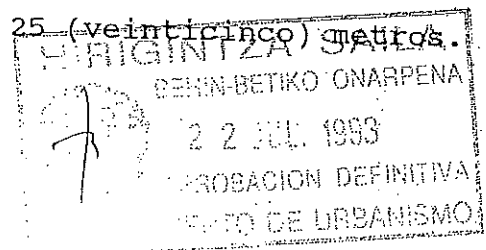
##### Parcelas mínima y máxima.

La mínima parcela tendrá una superficie igual o superior a los 500 (quinientos) m<sup>2</sup>, en los que sólo se podrá instalar una única empresa, quedando expresamente prohibida la fragmentación de locales cuando su superficie no pueda superar la correspondiente a una parcela mínima en tantas veces como se pretenda realizar la fragmentación. La parcela máxima tendrá una superficie igual o inferior a los 2.000 (dos mil) m<sup>2</sup>.

#### 6.9.5

##### Frentes de parcela:

El frente mínimo a la alineación oficial de fachada será de 10 (diez) metros. El frente máximo será de 25 (veinticinco) metros.



**6.9.6****Superficie de ocupación máxima.**

Será del 85 (ochenta y cinco) % de la superficie neta de la parcela.

**6.9.7****Alturas de la edificación.**

La altura máxima de la edificación será de 9 (nueve) metros, medidos según el procedimiento establecido en estas Normas Urbanísticas. Por encima de dicha altura, sólo se permitirá la instalación de elementos técnicos inherentes al proceso productivo, no habitables.

**6.9.8****Edificabilidad.**

Será de 4 (cuatro) m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> medidos sobre parcela neta.

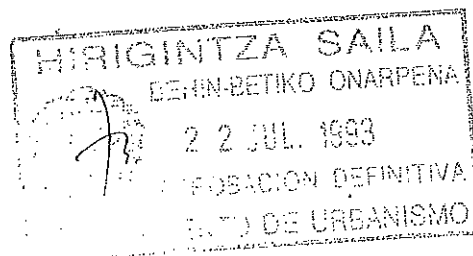
**6.9.9****Condiciones de diseño.**

a)- De acuerdo con las condiciones generales que afectan al uso industrial, se fraccionará la edificación en bloques de longitud máxima de 80 (ochenta) metros, dejando un paso expedito de 3,50 (tres coma cincuenta) metros cada unidad descrita o fracción de ella, para el servicio de bomberos.

b)- Se reservará un espacio en el frente de fachada de al menos 5 (cinco) metros de ancho para paso y estancia de camiones, procurando independizar las zonas de estacionamiento de turismos, que debe situarse vinculada a los accesos a los departamentos administrativos, y las de vehículos industriales.

**6.9.10****Usos pormenorizados de la edificación.**

El uso característico de esta Clave es el definido en el art. 6.9.1, de acuerdo con los grupos y situaciones propuestos en este artículo tanto para este uso como para los otros compatibles, de acuerdo con las limitaciones del siguiente listado:





**a)- Automóvil.**

Compatibles los siguientes grupos: I, II y III en situación D y G. Grupos IV, V, VI y IX en situación G. Grupos VII y VIII en situación G (solo sobre edificios exentos). Prohibido en todos los demás casos.

**b)- Residencial.**

se permite la construcción de una vivienda por cada grupo de cinco parcelas mínimas, para uso de vigilante. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**c)- Industrial y Almacenaje.**

Característica la tercera categoría, situación G, si se trata de edificios adosados, y la cuarta categoría, situación G, si se trata de edificios exentos. Prohibido en todos los demás casos.

**d)- Comercial.**

Compatible el grupo VII, situaciones F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**e)- Oficinas.**

Compatible el grupo II en situación D, E, F y G, sólo para servicios administrativos de las empresas, al servicio de las actividades productivas principales. Prohibido en todos los demás casos.

**f)- Hostelería.**

Compatible el grupo II, en situación F y G. Prohibido en todos los demás casos.

**g)- Sociocultural, espectáculos y salas de reunión.**

Compatible el grupo I, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

**h)- Educativo.**

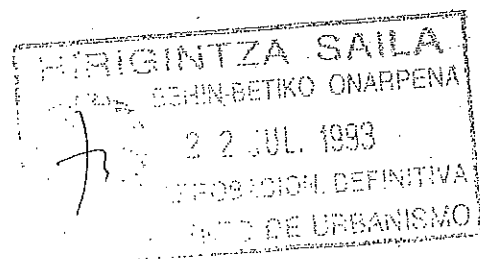
Compatible el grupo V, situación G, solo para centros de formación profesional vinculados a la actividad industrial propia del polígono en que se sitúa. Prohibido en todas las demás categorías y situaciones.

**i)- Sanitario-asistencial.**

Compatible el grupo II.

**j)- Religioso.**

Prohibido en todas sus categorías y situaciones.



k)- Deportivo.

Compatible el grupo I, en situación F. Prohibido en todos los demás casos.

l)- Espacios libres y zonas verdes.

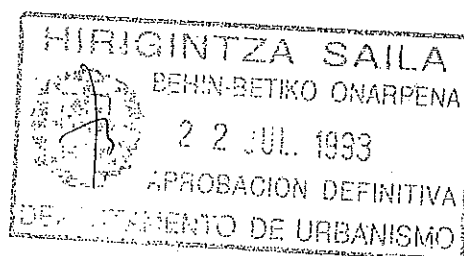
Compatible en todos sus grupos.

m)- Infraestructuras y servicios públicos.

Compatible el grupo I, en situaciones F y G, excepto aquellas modalidades del grupo que sean propias del medio rural. Prohibido en todos los demás casos.

n)- Red viaria.

Permitido para accesos rodados, y para itinerarios peatonales en la parcela vinculada a la actividad.





**PLANO Nº 3**

ADJUDICACION

ESCALA: 1/1.000

