

PARCELAS TECNOLÓGICAS

LURSAILAK



GARAIA

Parke Teknologikoa
Parque Tecnológico de Mondragón

+70

ENPRESA

+3000

PROFESIONAL

6

IKERKETA
ZENTRO

1

UNIBERTSITATE



SOBRE

PTGARAIA

-RI BURUZ

GARAIA Parque Tecnológico S.Coop cuenta con socios fundadores de referencia en Euskadi como son **SPRILUR (Gobierno Vasco)**, la **Diputación Foral de Gipuzkoa**, el **Ayuntamiento de Arrasate** y la **Fundación MONDRAGON** y como socios usuarios con Universidad de Mondragon y 6 centros tecnológicos (Ikerlan, Ideko, Koniker, Stirling, MISE, Isea, MIK) lo que otorga a la entidad un sólido respaldo institucional y una conexión directa con los agentes clave en el desarrollo económico, urbanístico y empresarial del territorio.

GARAIA Parque Tecnológico S.Coop. está ubicado en el corazón de Euskadi, conectado por autopista con los 3 aeropuertos de referencia y las capitales vascas, es la comarca más industrial de Gipuzkoa y la segunda de mayor concentración industrial de Euskadi. Una de las sociedades con un mayor PIB per Cápita y Valor añadido bruto de la industria de Euskadi y Europa.



GARAIA Parque Tecnológico S.Coop.-k Euskadin erreferentziatzko bazkide sortzaileak ditu, hala nola SPRILUR (Eusko Jaurlaritza), Gipuzkoako Foru Aldundia, Arrasateko Udala eta MONDRAGON Fundazioa, eta bazkide erabiltzaile gisa Mondragon Unibertsitatea eta 6 zentro teknologiko (Ikerlan, Ideko, Koniker, Stirling, MISE, Isea, MIK). Horrek babes instituzional sendoa ematen dio erakundeari, eta lotura zuzena lurraldearen garapen ekonomiko, urbanistiko eta enpresarialean gakoak diren eragileekin.

GARAIA Parque Tecnológico S.Coop. Euskadiren erdigunean kokatuta dago, autobidez erreferentziatzko 3 aireporturekin eta euskal hiriburuekin konektatuta. Gipuzkoako eskualderik industrialenean eta Euskadiko industria-kontzentrazioarik handieneko bigarren eskualdean dago. Euskadiko eta Europako industriaren per capita BPG eta balio erantsi gordin handiena duen sozietateetako bat da.



PARCELAS TECNOLÓGICAS

LURSAILAK

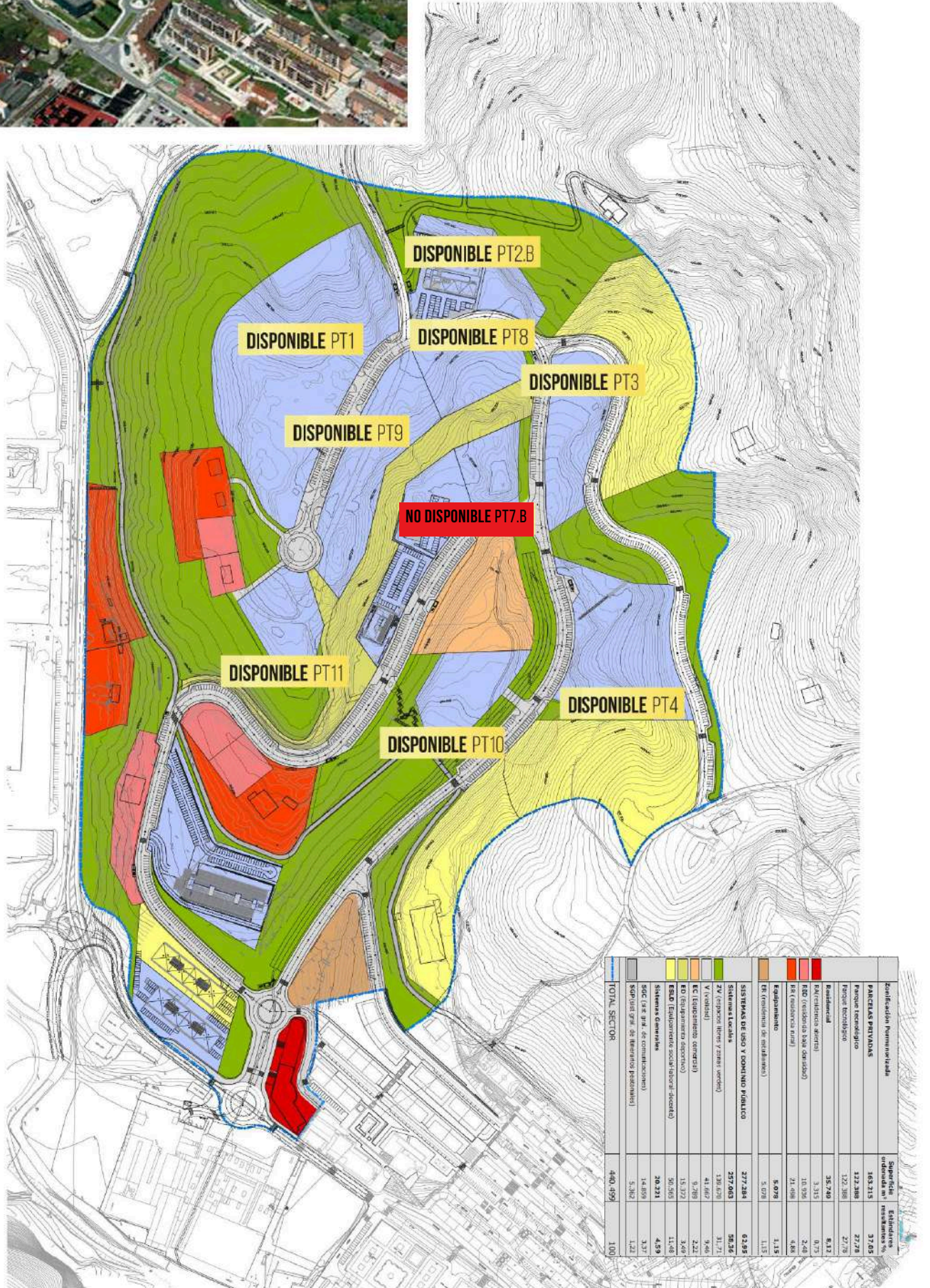


PARCELA TECNOLÓGICA	SUPERFICIE PARCELA m ²	OCUPACIÓN m ²	EDIFICABILIDAD m ²	PERFIL	PLAZAS APARCAMIENTO
PT 1	30.897	21.000	53.999	S/SS+B+3+A	1.080
PT 2.B	3.176	1.271	2.533	S/SS+B+3+A	51
PT 3	8.038	4.019	8.368	S/SS+B+3+A	167
PT 4	13.925	4.874	12.282	S/SS+B+3+A	246
PT 8	6.356	5.084	12.605	S/SS+B+3+A	252
PT 9	11.664	9.331	23.136	S/SS+B+3+A	463
PT 10	6.353	4.447	10.946	S/SS+B+3+A	219
PT 11	6.137	4.909	12.173	S/SS+B+3+A	243



GARAIA

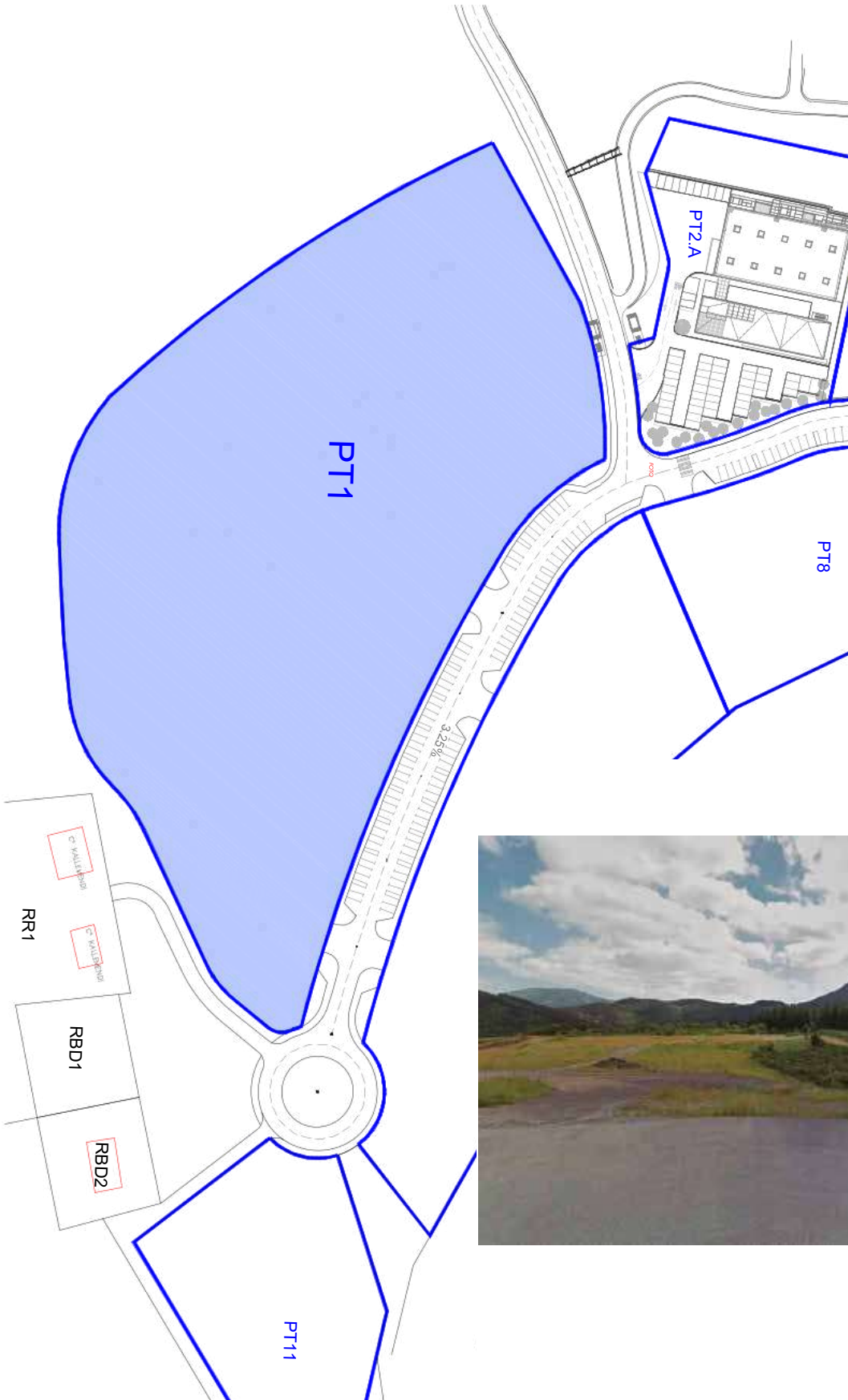
DISPONIBLE



GARAIA

DISPONIBLE PT1

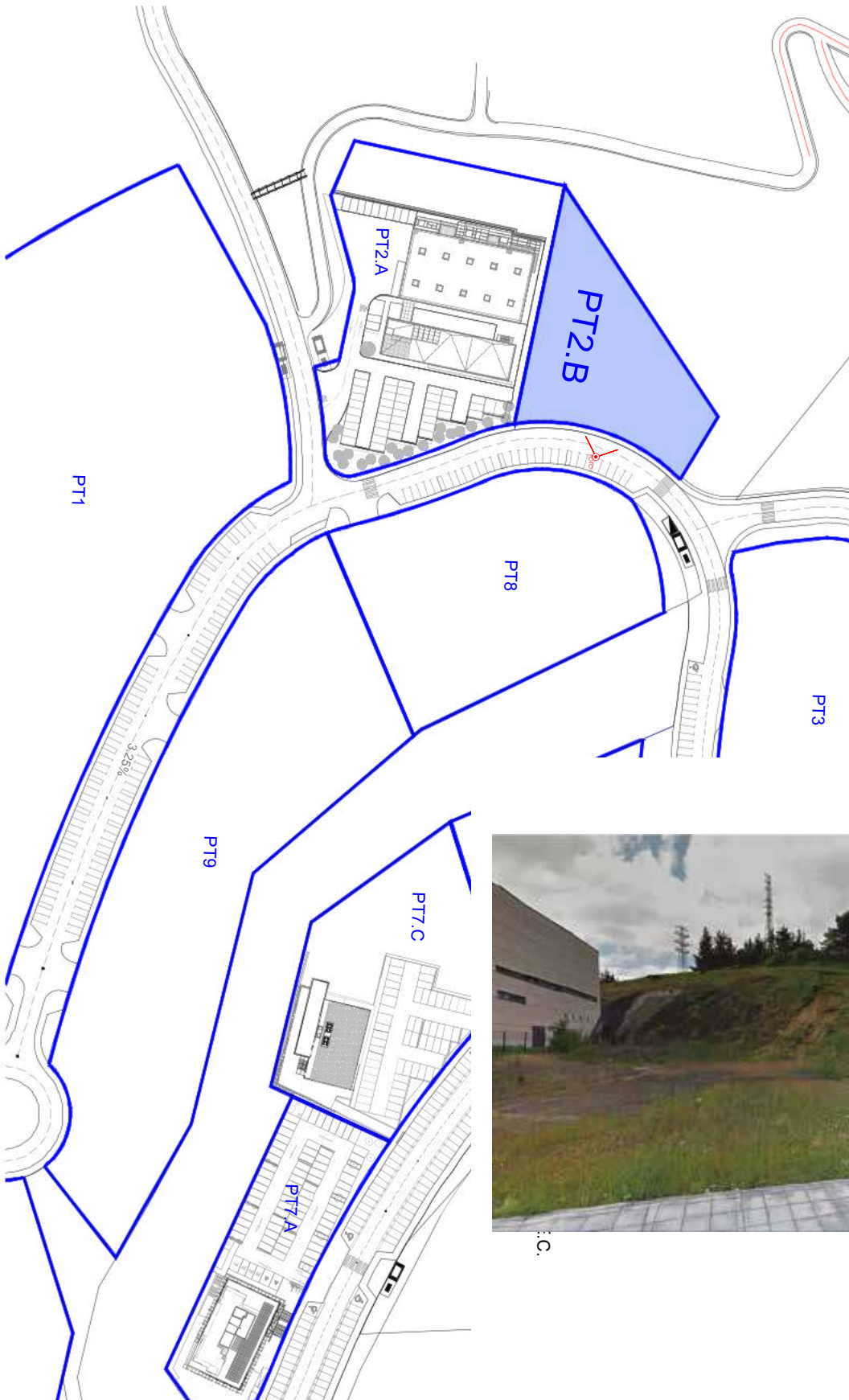
PARCELAS PRIVADAS	SUPERFICIE PARCELA m ²	OCUPACIÓN m ²	EDIFICABILIDAD m ²	PERFIL	PLAZAS APARCAMIENTO
PT 1	30.897	21.000	53.999	S/SS+B+3+A	1.080



GARAIA

DISPONIBLE PT2.B

PARCELAS PRIVADAS	SUPERFICIE PARCELA m ²	OCUPACIÓN m ²	EDIFICABILIDAD m ²	PERFIL	PLAZAS APARCAMIENTO
PT2.B	3.176	1.271	2.533	S/SS+B+3+A	51



GARAIA

DISPONIBLE PT3

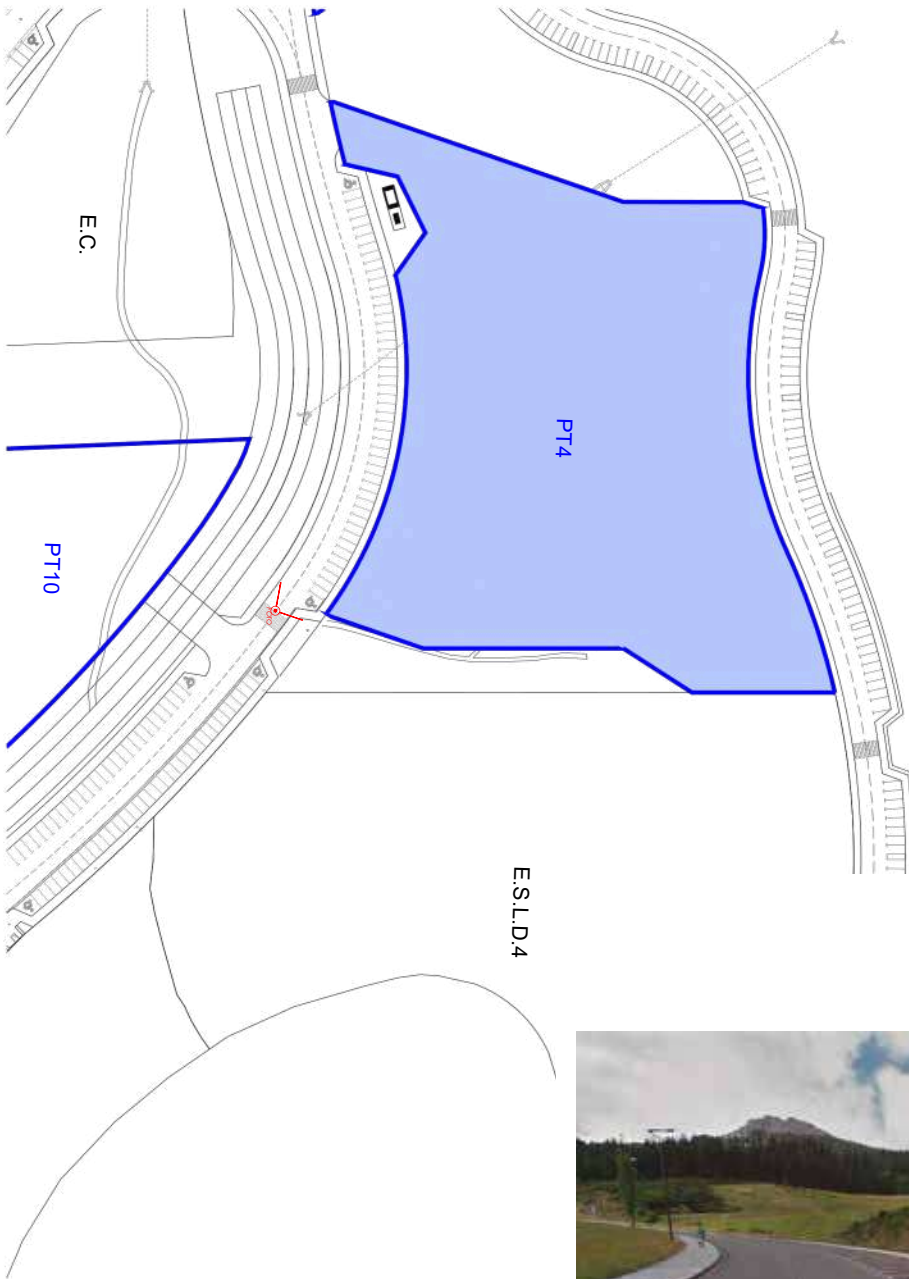
PARCELAS PRIVADAS	SUPERFICIE PARCELA m ²	OCUPACIÓN m ²	EDIFICABILIDAD m ²	PERFIL	PLAZAS APARCAMIENTO
PT 3	8.038	4.019	8.368	S/SS+B+3+A	167



GARAIA

DISPONIBLE PT4

PARCELAS PRIVADAS	SUPERFICIE PARCELA m ²	OCUPACIÓN m ²	EDIFICABILIDAD m ²	PERFIL	PLAZAS APARCAMIENTO
PT 4	13.925	4.874	12.282	S/SS+B+3+A	246



GARAIA

DISPONIBLE PT8

PARCELAS PRIVADAS	SUPERFICIE PARCELA m ²	OCUPACIÓN m ²	EDIFICABILIDAD m ²	PERFIL	PLAZAS APARCAMIENTO
PT 8	6.356	5.084	12.605	S/SS+B+3+A	252



GARAIA

DISPONIBLE PT9

PARCELAS PRIVADAS	SUPERFICIE PARCELA m ²	OCUPACIÓN m ²	EDIFICABILIDAD m ²	PERFIL	PLAZAS APARCAMIENTO
PT 9	11.664	9.331	23.136	S/SS+B+3+A	463



GARAIA

DISPONIBLE PT10

PARCELAS PRIVADAS	SUPERFICIE PARCELA m ²	OCUPACIÓN m ²	EDIFICABILIDAD m ²	PERFIL	PLAZAS APARCAMIENTO
PT 10	6.353	4.447	10.946	S/SS+B+3+A	219



GARAIA

DISPONIBLE PT11

PARCELAS PRIVADAS	SUPERFICIE PARCELA m ²	OCUPACIÓN m ²	EDIFICABILIDAD m ²	PERFIL	PLAZAS APARCAMIENTO
PT 11	6.137	4.909	12.173	S/SS+B+3+A	243



NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Capítulo 1º Condiciones comunes a todas las parcelas edificables

Sección 1. Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen

Artículo 13. Condiciones generales

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, edificabilidad y volumen a lo especificado en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación de la presente modificación puntual del Plan Parcial.

Artículo 14. Definición de conceptos

El lenguaje de los conceptos que se utilizan en las presentes normas de desarrollo se basan en los del planeamiento superior que el Plan Parcial desarrolla, sin embargo, existen algunas matizaciones o precisiones que conviene especificar.

- **PARCELA EDIFICABLE:** Porción de terreno vinculada a usos privados. Se compone de una parte ocupada por la edificación y otra libre.
- **PARCELA MÍNIMA:** Es la establecida en las ordenanzas de edificación y usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación.
- **FRENTE DE PARCELA:** El frente de parcela corresponde a la dimensión máxima o mínima de fachada a vía pública que tiene dicha parcela, coincide con la alineación longitudinal de una parcela a una vía o espacio público.
- **ALINEACIÓN DE PARCELA:** Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas de los suelos de uso y dominio públicos y de otras parcelas de uso y dominio privado. La alineación tiene el carácter general de irrebable por la edificación.
- **ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN:** Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas, coincidiendo o no con la alineación de parcela, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella. En el caso de que las plantas edificadas bajo rasante sobresalgan de la alineación de edificación, la proyección en planta de las mismas sobre la superficie del terreno urbanizado se denominará alineación de edificación bajo rasante.
- **RASANTE:** Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal de un terreno o vía.
- **RETRANQUEO:** Es la distancia máxima o mínima a la que puede estar remetida una parte de la fachada con respecto de la alineación máxima de la misma.
- **MEDIANERA:** Es la superficie vertical que delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a parcelas edificables diferentes y se apoya sobre la alineación común a ambas parcelas.
- **PERFIL DE EDIFICACIÓN:** Es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado o con frente a fachada (sobre rasante), o por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable (bajo rasante). Cuando se regulen las condiciones de perfil de la edificación, se entenderá que la cantidad reseñada es el perfil máximo autorizado, excepto cuando específicamente se determinen tanto los máximos como mínimos autorizados.
- **BAJOCUBIERTA:** Es aquella situada directamente bajo la cubierta de un edificio, cuya altura media libre interior en fachada, o en fachada retranqueada de un ático, sea igual o superior a 1,5 m. La altura media libre de dicha planta para ser considerada habitable deberá ser de igual o superior a 2,20 m.
- **ÁTICO:** Es toda aquella planta alta, o la situada directamente bajo la cubierta, que se retranquea respecto de la fachada. Dicho retranqueo deberá ser como mínimo de 1,50 m.
- **SEMISÓTANO:** Es aquella situada por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
- **SÓTANO:** Es aquella situada por debajo de la planta baja, semisótano o bajo la rasante de un espacio no edificable en altura y que no sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.
- **SUPERFICIE EDIFICABLE:** Es el parámetro que establece la superficie total que puede edificarse en una parcela.
- **ALTURA DE EDIFICACIÓN:**

1. Criterio general de medición:

La altura de edificación se medirá tomando como referencia inferior el nivel del punto bajo de la alineación de edificación sobre rasante (punto más bajo de la superficie de fachada) en el eje central de la fachada de acceso principal (siempre que éste se ubique a nivel de planta de baja) y, como referencia superior, el encuentro de la superficie de fachada principal con el alero o, si la construcción carece de aleros o cornisa, el punto más alto de la superficie de fachada.

2. Nivel de referencia superior (casos particulares).

Si la construcción presenta una cubierta con aleros, el nivel superior para la medición será el punto más alto de la intersección teórica de la superficie de fachada con la cara inferior del forjado o tablero de cubierta saliente.

A tal efecto no se tomarán en consideración los elementos constructivos u ornamentales cuya longitud conjunta no supere el 15% del perímetro de la fachada; los hastiales vistos de los muros medianeros; las barandillas construidas de elementos de carpintería o herrería calados; ni las balastradas o antepechos de obra.

Cuando la solución de estructura adoptada no permita una interpretación clara de estos criterios, prevalecerá la interpretación, debidamente justificada, que formulen al respecto los Servicios Técnicos Municipales.

3. Nivel de referencia inferior (casos particulares).

En los edificios situados entre medianeras se tomará como nivel de referencia inferior para la medición de la altura de edificación, el punto medio de la alineación de edificación en la fachada principal o de acceso (siempre que éste se ubique a nivel de planta baja), y el desnivel máximo entre dicho punto medio y el punto más bajo de la alineación de la fachada no sea mayor de 1 m.

Si el citado desnivel fuese mayor, se tomará como referencia este último -el punto más bajo-, incrementándose a efectos de la regulación en 1 m. la altura de edificación autorizada con carácter general.

Artículo 15. Definición de la forma de la edificación

Las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano P0.01 "Ordenación general. Alineaciones y rasantes".

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de superficie edificable.

El perfil de edificación máximo autorizado y la altura máxima para cada parcela será la que se detalla en las Normas Particulares (Título Cuarto). El Ayuntamiento podrá señalar perfiles y alturas superiores, sin que se supere el aprovechamiento permitido en esta modificación puntual del Plan Parcial.

Artículo 16. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad lucrativa asignada al AE 18 Garaia es la siguiente:

- Parque tecnológico: 176.169 m²
- Residencial edificación abierta: 9.400 m² (7.500m² vivienda y 1.900 m² comercial)
- Residencial baja densidad: 1.500 m²
- Residencial rural: 2.481 m² (se consolidan los existentes)
- Equipamiento Comercial: 6.000 m²
- Residencia de estudiantes: 8.000 m²
- Equipamiento social-laboral-docente universitario: 44.000 m²

La edificabilidad máxima permitida para cada una de las parcelas se establece en las normas particulares (Título Cuarto).

Artículo 17. Criterios de cómputo de edificabilidad

1. Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible, incluyendo cuerpos salientes, abiertos y cerrados.

2. Como criterio de medición se adopta el de excluir de la misma la ocupada por porches y soportales y los patios de parcela. Se contabiliza la superficie de los cuerpos salientes abiertos y cerrados en su totalidad.

3. Con carácter general computarán a efectos de edificabilidad los siguientes espacios:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m. de altura libre (computará la parte de los mismos que supere dicha altura).
- Los elementos macizos de la edificación.
- Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing \geq 1,50$ m.
- Los huecos de ascensores.
- Los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, incluso porches abiertos sobre el nivel de calle (que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación), cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computará el 100% de su superficie).
- En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos principal o autorizados de la parcela; o se destinen a usos auxiliares de éstos (instalaciones de servicio o trasteros).

4. Por el contrario, no computarán en ningún caso a efectos de edificabilidad los espacios y elementos siguientes:

- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m. de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de $\varnothing > 1,50$ m.
- Los porches de uso público y/o porches abiertos a nivel de calle (que no sobresalgan en ningún caso más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación).
- Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento.

5. Edificabilidad sobre rasante:

Cuando la regulación se refiera de forma específica la edificabilidad sobre rasante, computarán como parte de la misma las superficies de los espacios y elementos siguientes:

- En las plantas altas y bajocubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
- En las plantas bajas y semisótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada en altura superior a 1m por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1 m. A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidente con medianeras.

6. Edificabilidad bajo rasante:

Se considerará edificabilidad bajo rasante, toda la superficie de techo que no reúna los requisitos para su consideración como edificabilidad sobre rasante.

Artículo 18. Condiciones de edificación

Previamente a la realización del proyecto de edificación se deberá realizar un estudio geotécnico que defina las características del terreno, así como las condiciones que deben cumplir los cimientos de los edificios.

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales, serán las que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de ordenación, en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Sección 2. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente

Artículo 19. Condiciones generales

Las construcciones e instalaciones que se desarrollen al amparo del Plan Parcial, deberán cumplimentar las condiciones de habitabilidad, seguridad y defensa del medio ambiente, exigidas por la normativa general y las disposiciones de los organismos competentes aplicables en el momento de su construcción.

Artículo 20. Condiciones de habitabilidad

1. Altura libre de los locales de planta baja y entreplanta

La altura libre mínima de los locales destinados a cualquier actividad económica será de 2,50 m, tanto en planta baja como en entreplanta. Excepcionalmente se admitirá una altura menor en la entreplanta cuando se trate de zonas de ocupación nula o almacenamiento de material (sin puesto de trabajo permanente). En estos supuestos, la altura mínima será de 2,00 m. Si dichos locales se destinan a uso residencial será de aplicación lo que a continuación se señala para las plantas altas.

2. Altura de las plantas altas

En las intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura libre mínima de suelo a techo en el interior de las plantas altas -se exceptúan las plantas bajocubierta y, en su caso, las entreplantas o plantas altas de tipo técnico y/o de ocupación nula (no habitables)- será de 2,50 m. Las plantas bajocubierta tendrán una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 m.

En el caso de sustituciones, si las plantas altas del edificio existente tuvieran una altura menor, y el planeamiento pormenorizado no establece otras condiciones al respecto que la consolidación de los parámetros de forma de la edificación del mismo, se autorizará incrementar la altura de la edificación en la medida necesaria para que la totalidad de las plantas altas alcancen la altura en fachada establecida -se exceptúa la bajocubierta que deberá mantener una altura libre de suelo a techo de 1,50 m-En el caso de rehabilitación con mantenimiento de la edificación existente, se primará la regularización de alturas de plantas con el fin de obtener las alturas mínimas establecidas por las condiciones de habitabilidad vigentes, por lo que sólo excepcionalmente y por razones constructivas y/o técnicas se autorizarán alturas libres interiores mínimas de 2,20 m con carácter general y, en su caso, reducciones parciales de la altura libre hasta un mínimo de 1,50 m en el punto más bajo ("pisable") de su superficie, y siempre que no afecten a una superficie superior al 20% de la de cada pieza habitable, con una altura libre resultante media de 2,20 m en la zona afectada por la reducción.

Sección 3. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 21. Condiciones de composición de la edificación

1. Tratamiento de la cubierta:

En las construcciones residenciales la envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente de cubierta del 35%, medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación.

En los edificios aislados destinados a usos terciarios y de equipamiento comunitario además de admitirse con carácter general la cubierta plana, dicha pendiente se incrementa hasta el 45%.

Con carácter general, por encima del perfil de cubierta, sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio, debiendo en todo caso conjuntar e integrar, tanto a nivel compositivo como de forma, materiales y acabados, los elementos sobresalientes con el conjunto de la edificación, teniendo especial cuidado en la integración de chimeneas y cuerpos que alojen la maquinaria de los ascensores. Los lucernarios serán paralelos y ajustados a los faldones de cubierta. Podrán autorizarse buhardillas en edificaciones residenciales de baja densidad, edificaciones antiguas y edificaciones residenciales abiertas, siempre y cuando se dé el uso de vivienda en el bajo cubierta. Asimismo, se admitirán elementos de tipo ornamental que mejoren con carácter objetivo la calidad estética de las edificaciones y su integración en el entorno.

2. Cierres de parcelas:

Con carácter general, no se admitirán cierres ciegos de altura mayor a 1 m. (1,5 m. en su punto más alto), suplementándose con un cierre calado hasta una altura máxima total de 2 m.

Los cierres de las parcelas privadas se realizarán en su base con muretes de mampostería o en chapado de piedra, o a base de elementos vegetales de altura no superior a 2 m. (o en su caso cierres de red tamizados por elementos vegetales).

No obstante lo anterior, los proyectos de edificación podrán reajustar las determinaciones señaladas justificadamente (por motivos funcionales o estéticos).

Artículo 22. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

Capítulo 2º Aparcamientos

Artículo 23. Condiciones particulares

La previsión de aparcamientos prevista para el Sector AE 18 Garaia es de aproximadamente 1 plaza cada 45 m² construidos, en función de los usos de investigación que se van a ubicar en el área, y se obtiene incrementando a las plazas públicas previstas otras en parcela privada.

Se ha previsto dotar la vialidad de aproximadamente 750 aparcamientos asimilados al viario público con unas dimensiones mínimas de 4,5 x 2,5 metros, salvo las correspondientes plazas reservadas a minusválidos que deben cumplir lo previsto en la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre sobre Promoción de la Accesibilidad y la Normativa que lo desarrolla, el Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 de 11 de Abril sobre las condiciones de accesibilidad.

El resto se deberán resolver en parcela privada, cumpliendo el estándar exigido de 1 plaza por cada 50 m² construidos como norma general, ó 2,5 plazas por cada vivienda en el caso de los usos residenciales de edificación abierta y 2 plazas por vivienda para los usos residenciales rurales y de baja densidad.

Las plazas de aparcamiento en parcela privada u otras que se consideren necesarias para el correcto desarrollo de la actividad investigadora del sector podrán ser ubicadas en sótanos ó semisótanos, en cuyo caso no computaran para el cálculo del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada.

Los proyectos de edificación a desarrollar en cada parcela justificarán el cumplimiento de la dotación de plazas señalada anteriormente.

TÍTULO CUARTO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS RESPECTIVAS PARCELAS

Artículo 24. Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso parque tecnológico (PT)

Descripción:

Parcelas cuyo uso viene determinado por el conjunto de usos pormenorizados donde el alto valor añadido y la componente científica y tecnológica es especialmente relevante.

Condiciones de uso:

Usos principales:

- Actividades terciarias vinculadas a la innovación tecnológica y a los servicios avanzados:
 - Universidad: actividades de formación y de divulgación técnica, científica y empresarial.
 - Centros de aplicación e investigación tecnológica de la universidad y/o administración autónoma, provincial o municipal.
 - Instituciones tecnológicas y sus delegaciones.
 - Centros de investigación pura o aplicada.
 - Delegaciones técnicas o comerciales de entidades dedicadas a I+D.
 - Centros de homologación, normalización o certificación.
 - Centros, asociaciones y fundaciones cuyo objetivo fundamental sea la difusión o el fomento de la investigación y desarrollo.
 - Empresas terciarias de servicios avanzados.

- Actividad industrial y de servicios, dedicada a la fabricación de alta cualificación o que demande tecnologías avanzadas, preferentemente en las siguientes áreas:
 - Energía y Tecnologías del Medio Ambiente.
 - Nuevos materiales.
 - Electrónica y optoelectrónica.
 - Informática.
 - Telecomunicaciones.
 - Automoción y movilidad.
 - Automatización industrial, mecatrónica y robótica.
 - Tecnología del bienestar social.
 - Biotecnología y sanidad.
 - Calderería de precisión y aeronáutica.

Usos permitidos o autorizados:

Tendrán la condición de usos permitidos o autorizados, los usos siguientes, siempre que se desarrollen con carácter complementario y de forma minoritaria:

- Gestión y administración del área.
- Servicios comunes: guardería, gimnasio, locales sociales y culturales, etc.
- Servicios corporativos y administrativos.
- Actividades representativas: showroom, exposición, etc.
- Usos auxiliares de la actividad principal: almacenes, instalaciones o infraestructuras.
- Actividad comercial de tamaño pequeño.
- Actividades hostelera y hotelera.
- Actividades socioculturales, deportivas, docentes y de ocio.
- Actividad asistencial y sanitaria.
- Equipamiento, en sus distintas variantes.
- Aparcamiento en todas sus categorías y variantes.

Usos prohibidos:

Los que resulten incompatibles con los usos principales.

Condiciones de forma y volumen:

- Perfil edificatorio máximo:

En las parcelas ya edificadas, PT 2A, PT 5, PT 6, PT 7A y PT 7C, se consolida el perfil de los edificios construidos. Para el resto de parcelas de uso parque tecnológico, se establece un perfil máximo de S/SS+B+3+A (una planta sótano o semisótano, planta baja, tres plantas altas y una planta ático).

En caso de sustitución o ampliación de las edificaciones en las parcelas ya edificadas, el perfil máximo será también de S/SS+B+3+A, igual que en el resto de parcelas.

- Altura máxima: En general se establece una altura máxima de 16 m, aunque por necesidades de las actividades que se vayan a desarrollar en las edificaciones, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

- Altura interior de los locales: La altura útil mínima de los locales será de 2,5 m.

- Vuelos: Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las fachadas, y con un saliente máximo de 2 m. Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

Condiciones específicas de edificación y parcelación:

- Alineaciones máximas y rasantes: Las que se recogen en el plano PO.01 Alineaciones y rasantes.

- Superficie de parcela mínima: 2.500 m².

- Frente mínimo de la parcela al vial: 20 m.

- División horizontal en parcelas: se permite la división horizontal siempre que lo autorice el Órgano Gestor del Polo de Innovación.

Dotación de aparcamientos:

Con carácter general, se establece un ratio mínimo de 1 plaza cada 50 m² de techo construido por parcela. Este ratio podrá ser inferior si el uso de la edificación no es intensivo, es decir, en el caso de naves, laboratorios u otros usos que vayan a tener una ocupación baja. El proyecto de edificación deberá justificar la baja ocupación del local, y en cualquier caso el ratio que se le aplique no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m²(t) de uso no intensivo. Para el resto de usos dentro de la parcela se aplicará el ratio de 1 plaza cada 50 m²(t). Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m.

De manera excepcional, el Ayuntamiento de Arrasate/Mondragón podrá autorizar una dotación menor de aparcamiento en el interior de la parcela privada en función de la actividad que se vaya a implantar y/o de la tipología constructiva de la edificación a desarrollar, aspecto que deberá quedar adecuadamente justificado en el proyecto de edificación.



PARCELAS TECNOLÓGICAS

LURSAILAK

