PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL PUERTO DE ONDARROA

Documento "A. MEMORIA"
Documento "B. ORDENANZAS REGULADORAS"
Documento "C. PLAN DE ETAPAS"
Documento "D. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO"
Documento "E. PLANOS"

Marzo 2.009

REDACTORES
FIARK Arquitectos S.L.P.
.

EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE TRANSPORTES Y OBRAS PÚBLICAS

EQUIPO REDACTOR:

FIARK Arquitectos S.L.P.

Documento “A. MEMORIA”

REDACTORES
FIARK Arquitectos S.L.P.
.

ÍNDICE:

1. INTRODUCCIÓN.
1.1 Objeto y antecedentes del "proyecto"
1.2 Marco legislativo vigente

2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁREA
2.1 Descripción del territorio. Edificación e infraestructuras existentes
2.2 Características geotécnicas del Área
2.3 Condiciones de la propiedad del suelo
2.4 Patrimonio urbanístico o naturalístico de interés cultural existente

3. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA EL ÁREA

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
5.1 Descripción general de la ordenación
5.2 El programa de usos portuarios
5.3 La red viaria
5.4 Urbanización e infraestructuras de servicios urbanos
5.4.1 Acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial
5.4.2 Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios
5.4.3 Red de saneamiento. Depuración de aguas residuales
5.4.4 Drenaje
5.4.5 Red de energía eléctrica
5.4.6 Red de alumbrado público
5.4.7 Red de telecomunicaciones

6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL
6.1 Condiciones generales de gestión y ejecución
6.2 Ejecución de la urbanización
6.3 Ejercicio de la facultad de edificar

ANEXO I. SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN
Síntesis de la Memoria
Cuadro de Características generales
Cuadro de Zonificación Global – Ámbitos Funcionales delimitados en el Puerto
Cuadro de Calificación Pormenorizada
Cuadro de Aprovechamientos y Ocupación asignados a las parcelas edificables

ANEXO II JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD
(Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y, Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de Abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación)

1. INTRODUCCIÓN

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES DEL PROYECTO

El objeto del presente Plan Especial es la ordenación pormenorizada del Área "Puerto de Ondarroa", de acuerdo con lo establecido por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y sus modificaciones puntuales del municipio afectado; Ondarroa.

Por Resolución del Consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente de 30 de Julio de 1990, se Aprueba Definitivamente el Plan Especial de Reordenación del Puerto de Ondarroa, promovido por la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco, Expte.: 2HI-039/90-P08.

Mediante Orden Foral nº 574/1993 de 3 de Julio, el Diputado Foral de Urbanismo Aprueba Definitivamente las N.S.P.M. de forma parcial, suspendiéndose la vigencia de las mismas en una serie de áreas, debiéndose introducir las modificaciones establecidas en la misma en un documento definitivo, que deberá tramitarse con exposición pública para después llevarse ante el Departamento de Urbanismo de la Diputación Foral para su ejecutoriedad, sin necesidad del nuevo Informe de la Comisión de Urbanismo de Bizkaia.

Mediante Orden Foral nº 136/1996 de 15 de Marzo de 1.996 se declara la ejecutoriedad de las N.S.P.M.. de Ondarroa en aquellas zonas en las que la Aprobación Definitiva había quedado suspendida por Orden Foral nº 574/1993 de 3 de Julio (Expte.: BHI-243/92-P05), B.O.B. nº 156 de 18 de Agosto de 1.997.

Mediante Orden Foral nº 166/2003 de 21 de Febrero se Aprueba la Modificación Puntual de las N.S.P.M. de Ondarroa en el ámbito del Puerto (B.O.B. nº 60 de 27 de Marzo de 2.003).

En Octubre de 1997 y promovido por la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco, se redacta la Modificación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Ondarroa,

A lo largo de 1998, el alcance y contenido de la Modificación del Plan Especial del Puerto de Ondarroa fueron explicitados y matizados en cuanto a fines y objetivos ante la Administración Local, habiéndose ajustado la formulación del mismo y alcanzado el nivel de precisión y concreción necesarios para su tramitación.

La Modificación Puntual de las N.S.P.M. de Ondarroa en el Ambito Portuario se redacta el 23 de Marzo de 1999 y se Aprueba Inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno, celebrado el 28 de Mayo de 1999. La tramitación se interrumpe.

En Mayo de 1999 y promovido por el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco se redacta la Modificación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Ondarroa (adaptación a la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en el Ambito Portuario de 23 de Marzo de 1999).

Con fecha Marzo / Junio 2001 se redacta por la Comisión Especial de Estudio del Ayuntamiento de Ondarroa el Documento / Dictamen titulado: Memoria sobre el actual estado del Puerto de Ondarroa y Propuesta de Resolución por parte del Ayuntamiento a la problemática que sufre.

El 8 de Enero de 2002 se redacta la Modificación Puntal de las N.S.P.M. de Ondarroa en el Ambito Portuario cuyo objetivo es redefinir el Edificio Equipamental previsto en la zona denominada Astillero y en la concreción del Edificio - Aparcamiento soterrado a ejecutar en Itxas Aurre. El

Documento es Aprobado Inicialmente por el Ayuntamiento en Pleno celebrado el 7 de Febrero de 2002 y el Texto Refundido de la Modificación Puntual de las N.S.P.M. de Ondarroa en el Ambito Portuario -redactado el 3 de Febrero de 2003- es Aprobado Definitivamente mediante Orden Foral nº 166 / 2003 de 21 de Febrero. B.O.B. nº 60 de 27 de Marzo de 2003.

El 13 de Junio de 2002 en Vitoria-Gasteiz -Consejería de Obras Públicas y Transportes- se firma por los agentes que intervienen en el Puerto de Ondarroa el Documento por el que se Aprueba como solución de las intervenciones de obras portuarias para la construcción de muelle y lonja de pescado, la denominada como alternativa B, recogida en Anexo I y con el procedimiento recogido en Anexo II.

Como consecuencia de lo reseñado en el párrafo anterior, el 13 de Marzo de 2003 se redacta nuevo Documento de la Modificación Puntual de las N.S.P.M. de Ondarroa en el Ambito Portuario, cuyas determinaciones serán desarrolladas mediante una Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Ondarroa. Este Documento no fue tramitado.

En Septiembre de 2005, se redacta el presente, nuevo Plan Especial de Ordenación del Puerto de Ondarroa por Fiark Arquitectos S.L.P., impulsado o promovido por el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

Por Orden de 13 de Febrero de 2.007 de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se aprueba Inicialmente el Plan Especial de Ordenación del Puerto de Ondarroa, cordando someterlo junto con su correspondiente estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental al trámite de información pública durante el plazo de veinte días.

El Ayuntamiento de Ondarroa, dando cobertura a los postulados del presente Plan especial, redacta en Septiembre de 2.005 una Modificación Puntual de las N.S.P.M.. de esta forma el Planeamiento Municipal recoge las especificaciones realizadas por el Plan especial.

Previamente a la Aprobación Definitiva del presente documento de Plan Especial se redacto el Texto Refundido presente de forma que se recojan los cambios necesarios tras el análisis de las alegaciones e informes presentados al Documento de Aprobación Inicial, así como las características de la modificación puntual de normas subsidiarias, Texto Refundido que fue aprobado en Pleno del Ayuntamiento de Ondarroa de fecha 30 de Diciembre de 2.008 y publicado en el BOB con fecha 2 de marzo de 2.009.

Dicho documento se informó favorablemente por la Sección de Planeamiento Urbanístico de Bizkaia de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en su sesión 3/2008, de 17 de abril; debiendo subsanarse algunos errores y la determinación por parte de la Dirección de Patrimonio Cultural de señalar una determinación de carácter vinculante en el texto normativo del Plan Especial.

Por Orden 6 de mayo de 2008, de la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, se aprobó provisionalmente el expediente de modificación del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Ondarroa.

Con fechas 4 de julio y 15 de diciembre de 2008, la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar informó el expediente con carácter favorable en el citado informe de 15 de diciembre.

Con fecha 24 de febrero de 2009 y publicado en el BOPV con fecha 17 de marzo de 2009, se acuerdo aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación del Puerto de Ondarroa, redactandose el presente texto refundido de acuerdo a lo recogido en el apartado 2º del citado acuerdo, dando por finalizada la tramitación del expediente.

1.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El presente Plan Especial se formula en el marco legislativo urbanístico vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

-Las D.O.T. Aprobadas Definitivamente por Decreto nº 28/1.997 de 11 de Febrero del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco -B.O.P.V. 12-2-97-.

-Ley 3/1998 de 27 de Febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. B.O.P.V. nº 59 de 27 de Marzo de 1998.

-Decreto 183/2003 de 22 de Junio del Gobierno Vasco por el que se regula el procedimiento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental. B.O.P.V nº 172 de 4 de Septiembre de 2003.

-Orden Ministerial del Ministerio de Medio Ambiente de 14 de Mayo de 2001 y Orden Ministerial del Ministerio de Medio Ambiente de 29 de Mayo de 2003 (rectificada por Orden Ministerial del Ministerio de Medio Ambiente de 21 de Agosto de 2003), por los que se Aprueban los Deslindes del Domino Público Marítimo - Terrestre de las Márgenes Izquierda y Derecha -respectivamente- de la Ría de Artibai.

-Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco (BOPV nº 138 de 20 de Julio de 2.006).

-Ley Estatal de Régimen de Suelo y valoraciones 8/2007 de 28 de Mayo de 2.007

Tal y como se ha señalado con anterioridad, se redacta asimismo a partir de las determinaciones de las Normas Subsidiarias municipales y sus modificaciones posteriores, vigentes.

2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁREA

2.1. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO. EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Área objeto del presente proyecto se corresponde básicamente con el ámbito delimitado por la Línea de Adscripción contenida en el Acta de transferencias del Gobierno Central al Gobierno Vasco como zona de ocupación del dominio público.

El límite del ámbito planteado en el Presente Plan Especial, se restringe al Puerto propiamente dicho, obviando muchas de las edificaciones que anteriormente se recogían en el ámbito del Puerto. Esta nueva delimitación comienza en el borde del puente de la antigua aduana y desciende hacia la embocadura del puerto ajustándose a las riberas del río Artibai. Así quedan fuera del ámbito edificio como el Club de Remo en la margen derecha y las viviendas y almacén de la cofradía en la Izquierda. En la margen derecha el límite discurre por el muro que separa el tránsito peatonal a nivel del río de la carretera BI-638 a Mutriku. Una vez superado el Puente Móvil, el ámbito acoge el Puente de Calatrava y se separa de la alineación del río para abrirse hacia el borde del acceso rodado al puerto por un lado, y al espigón de la Playa por el otro.

Así el límite del ámbito va a ajustarse a los diques y dársenas existentes, lamiendo el frente edificado en el caso de la dársena de Egidazu. Así las únicas edificaciones de esta zona que se incluyen en el ámbito son la Lonja, sala de ventas y oficina, y las Oficinas del Gobierno Vasco en el puerto y el edificio anexo de la Flota de Altura. Por la parte del espigón de la Playa, una vez recorrido su borde el ámbito entra en el mar, abriéndose hacia el Este para recoger el espacio de embocadura del Puerto.

El límite en la dársena continúa hasta la esquina entre el almacén de armaduras y el edificio de redes actual, permitiendo rozar la dársena que alberga los depósitos de combustible y conectar con el desarrollo mencionado del ámbito en el Este de las aguas próximas al puerto.

En cuanto a las características del espacio rodeado por el límite descrito, cabría mencionar dos ámbitos bien diferenciados. El primero, es el que corresponde a la desembocadura del río Artibai hasta llegar al Puente de Calatrava. El segundo perteneciente ya al puerto pesquero propiamente dicho, que discurre una vez superado el puente hasta la embocadura exterior del puerto.

En la primera zona mencionada figura el Puerto deportivo con su espacio de atraque, el curso del río Artibai, el camino peatonal que desde el cruce con la carretera BI-638 hasta el puente de Calatrava se extiende en la ribera derecha del Artibai y el puente móvil como elementos más destacados. Es un espacio de marcado carácter lineal, en función de su elemento configurador; el río .

En segundo lugar, el espacio del puerto propiamente dicho, comprende el vial de acceso con la carretera que se dirige a Markina, los diques, dársenas y muelles del puerto pesquero distinguiendo como elementos claves; El dique de la playa, la dársena Egidazu, el dique exterior de abrigo, el área del varadero, y los muelles de Tablestacas y el dique de abrigo interior entre el puerto y el transcurrir del río.

Como edificaciones principales en esta zona, destacan los depósitos de combustible, el edificio de Cruz Roja, el de la Flota de Altura, el edificio de redes, el que alberga las dependencias del Gobierno Vasco, la Lonja, los edificios de Armados de barcos y otros de menor importancia.

El carácter general del ámbito es el de una zona ya urbanizada aunque con las carencias de un espacio que ha crecido en función de las necesidades logísticas de la actividad.

2.2. CARACTERÍSTICAS GEOTECNICAS DEL AREA

Ondarroa y más concretamente la periferia del río Artibai y el puerto, discurre en terrenos terciarios, Paleoceno-Eoceno, y en los depósitos aluviales dispuestos sobre todo en la margen derecha.

El sustrato rocoso lo constituye un flysch de areniscas y margas areniscosas. Influirá en los bordes y tramos de cimentación de los nuevos elementos previstos en el presente Plan Especial

2.3. CONDICIONES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Los terrenos incluidos en el ámbito, constituyen bienes de dominio público marítimo-terrestre adscritos a la Comunidad Autónoma del País Vasco para el ejercicio de sus competencias de cara a la construcción, utilización y gestión de nuevos puertos y vías de transporte de titularidad de la propia Comunidad Autónoma.

Los citados terrenos adscritos conservan la calificación jurídica de bien de dominio público marítimo terrestre, de conformidad con el artículo 49 de la Ley de Costas.

Si de la delimitación del ámbito se deriva la incorporación de terrenos de algún propietario diferente al citado organismo, se formulará el oportuno expediente de expropiación, o acuerdo sustitutorio, para la obtención de la completa titularidad de los terrenos incluidos en el ámbito.

2.4. PATRIMONIO DE INTERÉS CULTURAL EXISTENTE

Resulta de aplicación la Ley 7/1990 de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco para las inmediaciones del Puente Viejo – Zubizaharra y en el entorno de la calle Nasa, por lo las obras que por razón de cusa mayor hubieran de realizarse en tales zonas precisarán en todo caso, autorización de la Diputación Foral de Bizkaia señalado en el artículo 22 de la citada ley.

3. DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS PARA EL ÁREA

El planeamiento general de aplicación en el municipio afectado es el siguiente:

En Ondarroa son vigentes las Normas Subsidiarias aprobadas por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Bizkaia definitivamente y mediante acuerdo publicado con fecha 18 de Agosto de 1.997 (B.O.B. n156).

Existe además una modificación puntual de las Normas Subsidiarias referida al presente ámbito aprobado por el Ayuntamiento de Ondarroa en Pleno de fecha 30 de Diciembre de 2.008 y publicado en el BOB n41 con fecha 2 de Marzo de 2.009.

Dichas Normas constan de diversos documentos que definen en su conjunto el planeamiento general de aplicación y en particular aquél que corresponde considerar en el marco del presente proyecto. En este sentido, los criterios y objetivos de intervención que los citados expedientes proponen para el desarrollo del área han sido tenidos en cuenta en el presente Plan Especial.

Con todo ello, queda suficientemente precisado el contexto urbanístico de referencia.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

La conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Plan Especial referido al Puerto de Ondarroa se justifica en los propios criterios y objetivos de ordenación de las Normas Subsidiarias vigentes en éste municipio, a los que nos hemos referido con anterioridad, y cuyo objetivo a este respecto no es otro que preparar el marco jurídico-urbanístico para posibilitar la ordenación de la zona portuaria.

5. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

5.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

La ordenación del Área viene determinada en gran medida por el diseño de las nuevas instalaciones portuarias de carácter productivo que ha sido definido por la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco, y cuya definición geométrica se recoge en el presente Proyecto.

Se deben establecer dos ámbitos diferentes en el Presente Plan Especial. Esta separación se ha reflejado ya a la hora de describir la situación actual, pero también para la propuesta del presente documento parece pertinente.

En el primer ámbito, el que transcurre desde el Puente de Calatrava hasta el borde Oeste del ámbito, junto al puente de la antigua aduana, las actuaciones previstas no responden sino a posibles obras de renovación urbana, siendo la labor del presente documento la de pormenorizar su carácter urbanístico.

Es por lo tanto ésta una zona consolidada considerándose ultimado su desarrollo urbanístico.

En el segundo ámbito, el que desde el puente de Calatrava transcurre hasta la embocadura del puerto, tiene un carácter bien diferente.

Se trata de dotar al puerto mediante el presente documento de los instrumentos urbanísticos necesarios para permitir el crecimiento del puerto y su adecuación al nivel competitivo que se exige hoy en día a un puerto con la actividad del de Ondarroa.

Las actuaciones previstas y recogidas en el presente documento se pueden separar en dos grupos bien diferentes.

1.- Actuaciones destinadas a aumentar la superficie de dársenas, diques y muelles del puerto.

2.- Nuevas edificaciones.

Por lo que se refiere al primer capítulo cabe mencionar cuatro actuaciones importantes.

a.- La ampliación del primer ámbito del puerto hacia el muelle de tablestacas , haciendo crecer hacia el Norte éste y también su conexión con la dársena Egidazu. También se adelanta el borde del muelle que transcurre desde el muelle de Tablestacas hasta el dique de protección del puerto frente a las aguas del Artibai.

Es esta una ampliación dedicada a aumentar el espacio de atraque de las embarcaciones pesqueras, problema actual que no ha sido resuelto y, por otra parte, permitir la construcción del nuevo edificio que luego se comentará y denominado "Infraestructuras Pesqueras ". Así mismo en el ámbito trasero de esta ampliación se permite la mejora de las conexiones viarias, así como su

transformación para dar cabida a las necesidades de infraestructura viaria que el municipio necesite.

b.- La ampliación de la dársena Egidazu hacia el Este, en su segundo tramo, para permitir una regularización del perfil del mismo y así permitir una buena conexión viaria con la ampliación el dique exterior y una mejora en las posibilidades de atraque de las embarcaciones.

d.- La ampliación del dique exterior de abrigo. Esta ampliación se acompaña de un pequeño giro del dique hacia el Noreste. En este punto sería posible instalar un elemento escultórico a forma de saludo del pueblo de Ondarroa a las gentes del mar.

Por lo que se refiere al segundo punto, el relativo a las edificaciones de nuevo desarrollo, existe una zona de actuación principal.

Es la edificación de un edificio destinado a albergar las Infraestructuras pesqueras. Estas pueden ir desde las flotas de altura y bajura y sus necesidades, hasta espacios para talleres de pescados, así como la cofradía y todos los servicios necesarios para la actividad pesquera.

Todas las edificaciones previstas se mantienen en los parámetros de altura y perfil de edificación establecidos por el planeamiento general, excepto en el caso de un pequeño elemento edificado que se permite llegar hasta los 20 metros de cota de alero y cinco plantas de altura sobre rasante.

Es de obligada atención la necesidad de disponer, en los alrededores de este nuevo edificio, de espacios destinados a aparcamiento, habiéndose dispuesto la dotación de 22 plazas de aparcamiento.

La ordenación de este ámbito que se plantea aquí es sólo aproximada y parte de conversaciones iniciales realizadas con los técnicos del Gobierno Vasco. Sin embargo, pocas son las conclusiones alcanzadas, por lo que en el presente documento se opta por establecer un amplio margen de actuación en cuanto a la ordenación de este ámbito se refiere, sin embargo se observará en su ordenanza particular que existen parámetros a respetar en cuanto a la forma de las edificaciones y su ubicación. Se exige, así mismo, la realización de un Estudio de Detalle que concrete las alineaciones, secciones normativas, ubicación de aprovechamientos y configuración de lo edificado dentro del ámbito de Intervención que nos ocupa.

La ordenación descrita se implanta sobre muelles de nueva ejecución, aunque apoyados en diques construidos con anterioridad.

Finalmente, se prevén para el sector las infraestructuras de servicios necesarias para su correcto funcionamiento, entre las que se incluyen las de saneamiento y drenaje y abastecimiento de agua, electricidad y red de telecomunicaciones, que se describen más pormenorizadamente en el punto 5.5 de la presente Memoria.

5.2. EL PROGRAMA DE USOS PORTUARIOS

El presente Plan Especial, de acuerdo con cuanto precede, ordena el sistema general portuario distinguiendo en una primera instancia cuatro tipologías de subzonas globales en el ámbito portuario general, en las que se encuadran los ámbitos que se delimitan en el plano O.01 de la propuesta. Estas zonas han recibido su denominación y características del documento "Guía para la redacción e Planes Especiales en los puertos competencia de la Comunidad Autónoma del País Vasco" publicado con fecha Agosto 2.003 por el Departamento de Transporte y Obras Públicas en su dirección de Puertos y Asuntos Marítimos y redactado por JCAO Arquitecto S.L.y Moragues, Acebes & Scade S.A.

Las mencionadas zonas son:

Zona Portuaria –ZP.- "Uso Productivo"

Zona Portuaria –ZND "Uso Naútico-Deportivo"

Zona Portuaria – AT "Acceso Terrestre"

Zona Portuaria – AMF "Acceso Marítimo Fluvial"

Esta definición de zonificación global, no entra en conflicto con la prevista por las NN.SS. de Ondarroa, sino que intentan matizar los usos que dentro del ámbito portuario se pueden dar en las zonas calificadas globalmente por el planeamiento municipal, compatibilizando estos usos con los previstos por el documento municipal.

Tras esta primera subdivisión del sistema general portuario en ámbitos funcionales que matizan la zonificación global de referencia, el Plan Especial contiene la zonificación o calificación pormenorizada del conjunto del ámbito de intervención.

Así con el rango propio del planeamiento de desarrollo se distinguen las siguientes tipologías de zonas pormenorizadas en las que se encuadran los ámbitos y parcelas que se representan en el plano O.02. de la propuesta:

- Zona Productiva (P.)
  - Zona PP – Productivo Pesquero. .
  - Zona PG – Depósito de Combustible
  - Zona PAR – Armamento y reparación de barcos.
  - Zona PLR – Lámina de refugio.
  - Zona PLA – Lámina de atraque.

- Zona Naútica Deportiva (N.D.).
  - Zona END – Equipamiento Naútico Deportivo
  - Zona NDLA – Lámina de Atraque

- Zona Espacios Libras (EL)
  - Zona ZV – Parques y Zonas verdes.
  - Zona AP – Areas Peatonales.
  - Zona App – Areas Peatonales puentes.

- Zona Infraestructura portuaria (diques) (I.P.).
  - Zona IP – Infraestructura portuaria.

- Zona Acceso Marítimo Fluvial (A.M.F.).
  - Zona AMF – Acceso Marítimo Fluvial. .

- Zona Sistema Viario (S.V.)
  - Zona SV – Sistema Viario. .
  - Zona SVp- Sistema Viario, puentes.

El régimen de uso, dominio y edificación para cada una de las calificaciones señaladas se define en el documento de Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Especial.

Con estas tipologías de calificación pormenorizada se proyectan las parcelas edificables destinadas a acoger edificios y usos relacionados con la actividad portuaria, delimitándose una denominada de nueva creación (parcelas N1), ocho más consolidadas (parcelas C1, C2 , C3, C4, C5, C6, C7 y C8), mientras que las zonas destinadas a viales de comunicación y espacios libres carecen en principio de edificación. Asimismo se distinguen las láminas de agua en relación con el ámbito funcional en el que se localizan. Quedan definitivamente fuera de ordenación dos edificios, debidamente señalados en el plano O.04.

Así, en la parcela N1, se ordena un aprovechamiento de 16.000 m^2(t) destinado a contener usos relacionados con la actividad pesquera (Lonja de Altura y bajura, cofradía, etc...)

Complementariamente a las parcelas edificables se ordenan las zonas destinadas a vialidad y espacios libres, además de las láminas de agua y las infraestructuras portuarias y nuevos diques.

Para la delimitación de Espacios en los que se pretende desarrollar el Plan Especial, se introduce el concepto nuevo de Areas de Intervención distinto a lo que la Ley define como Unidades de Ejecución ya que según dicha Ley, cuando se trate de ejecutar directamente los Sistemas Generales o alguno de sus elementos no es necesaria la actuación mediante las mencionadas unidades de ejecución.

5.3. LA RED VIARIA

Como ya ha sido señalado, el presente Proyecto define la mejora de la red viaria, para lo que prevé la necesaria ampliación de la dársena Egidazu y la llegada del viario hasta el dique de abrigo.

Para el tratamiento en superficie y dada la particularidad del ámbito, la red viaria propuesta se constituye en general por plataformas de suelo en las que se distribuyen tanto itinerarios rodados y peatonales en régimen de coexistencia .

El vial principal de acceso al muelle pesquero y a la dársena se configuran con carácter de coexistencia de la plataforma del actual muelle pesquero y el discurrir de vehículos.

El trazado en planta del viario descrito no presenta mayores dificultades habiéndose previsto curvas circulares de radio superior a los 20 metros y pendientes reducidas.

5.4. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

De conformidad con las determinaciones del artº 68 y 69 de la Ley del Suelo se determinan en el presente epígrafe los esquemas de los trazados de las redes y galerías de todos los servicios previstos.

5.4.1. Acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial

Se precisan importantes movimientos de tierras para la construcción las ampliaciones de los muelles previstas.

Respecto a las obras de fábrica necesarias destacan la prolongación del dique exterior de abrigo, con una longitud de 160 metros, los de la dársena a Egidazu ampliada y los del edificio de la nueva lonja de pescado.

En cuanto a la urbanización superficial, además de la pavimentación de las diferentes plataformas portuarias se prevé el asfaltado del vial de acceso y los necesarios aparcamientos.

5.4.2. Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios

El abastecimiento de agua al Puerto se realiza mediante una conducción de diámetro 135 mm que discurre a lo largo del vial de acceso al mismo y conecta con la red municipal junto a la Alameda Navarra. Se prevé la ampliación de la red para dar servicio a los hidrantes necesarios en esta zona para dar cumplimiento a la normativa de incendios. Del mismo modo deberán plantearse bocas de riego dentro de la renovación de la red de agua

5.4.3. Red de saneamiento. Depuración de aguas residuales

Dado que en fechas recientes se amplió y renovó la red de saneamiento en el ámbito del puerto se utilizará como base de la futura actuación la Infraestructura existente. Así se aprovechará para la extracción de las aguas residuales de la lonja de pescado el sistema de impulsión ubicado al inicio de la Dársena Egidazu.

5.4.4. Drenaje

El drenaje de los nuevos muelle , se resuelve por vertidos directos a las aguas del puerto de gran parte de la plataforma del muelle y de los sumideros dispuestos en el lateral de la carretera de acceso.
Se prevé un colectores de recogida de las aguas pluviales que rodean la dársena Egidazu y que desaguan directamente al exterior del Puerto, evitando así vertidos al interior de la dársena.

5.4.5. Distribución de energía eléctrica

Sobre la instalación eléctrica actual se prevé la conducción en alta hasta la nueva lonja de forma soterrada y la instalación de un centro de transformación en la lonja de altura.

5.4.6. Red de alumbrado público

Se prevén torres de gran altura con proyectores para zonas de grandes superficies (Muelle de Actividad Pesquera, aparcamiento de esta zona y dársena Egidazu).

La zona de la Lonja de pescado se suministrará de energía eléctrica desde un cuadro de maniobra con reguladores de flujo.

La distribución de la energía eléctrica a los distintos puntos de luz se realizará mediante canalización subterránea con tuberías de polietileno de doble pared.

5.4.7. Red de telecomunicaciones

En el caso de la lonja de pescado se acometerá desde las infraestructuras existentes en las proximidades, propiedad de Euskaltel y Telefónica, mediante canalización subterránea e independiente para cada compañía a la arqueta tipo HF de Infraestructura Común de Telecomunicaciones ubicada junto a cada edificación.

5.4.8. Distribución de gas

No se ha previsto suministrar gas al Muelle de Actividad Pesquera al no ser necesaria esta instalación para el funcionamiento de la actividad.

6. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

6.1. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El Plan Especial ordena un ámbito de titularidad pública, cuyo desarrollo será gestionado por el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco a través de su Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos

6.2. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El ámbito delimitado como "Puerto de Ondarroa" deberá ser objeto de diversos proyectos de obras y de urbanización.

En el Plan de Etapas del presente Plan Especial se han considerado las seis actuaciones siguientes:

- A.I. 1- Actividad Pesquera
- A.I. 2.- Ampliación de la Dársena Egidazu
- A.I. 3.- Ampliación del dique exterior de abrigo.
- A.I. 4.- Ámbito de espacios consolidados.

Se debe prever, al menos, un proyecto para cada una de dichas actuaciones independientes, excepto la última que se considera consolidada, además de los correspondientes proyectos específicos de edificación. En caso de planificación conjunta de urbanización de varios ámbitos al mismo tiempo, se podrá recoger la misma en un único documento, reflejando en el mismo la adscripción del territorio a uno u otro ámbito de intervención.

6.3. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

La ejecución de la edificación en el ámbito se ajustará a los condicionantes de carácter general establecidos en la vigente legislación urbanística y en el presente Plan Especial.

Se proyecta la ejecución de las construcciones ordenadas, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento correspondiente al Plan de Etapas del presente proyecto.

En cualquier caso, se deberán redactar Estudios de Detalle con el objeto de precisar o reajustar las determinaciones del presente Proyecto en cuestiones cuyo alcance sea objeto de dicho tipo de documento. Esta obligación se hace también necesaria en los casos de sustitución. Para aquellos casos de derribo de edificios consolidados y nueva edificación también será obligada la presentación del mencionado documento de Detalle junto con un Proyecto de Derribo de la edificación.

La elaboración de los proyectos de edificación necesarios y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Ordenanzas Reguladoras del presente proyecto.

Donostia-San Sebastián, Marzo de 2.009

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.

Los Arquitectos

Anexo "I"
SINTESIS DE LA MEMORIA Y
CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

ÍNDICE:

1. Síntesis de la memoria
2. Cuadro de Características generales
3. Cuadro de Zonificación Global – Ámbitos Funcionales delimitados en el Puerto
4. Cuadro de Calificación Pormenorizada
4. Cuadro de Aprovechamientos y Ocupación asignados a las parcelas edificables

1. SINTESIS DE LA MEMORIA.

1.1.- Objeto del proyecto

El presente Plan Especial desarrolla las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio de Ondarroa.

1.2.- Estado actual

El territorio objeto del Plan corresponde a la actual zona portuaria del municipio, para su adecuación a las previsiones de la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

Se trata de un ámbito de configuración lineal en un primer momento siguiendo el curso del Artibai y posteriormente tras superar el puente de Santiago Calatrava, se entra en el ámbito del puerto propiamente dicho, donde se establece el área de abrigo y diferentes dársenas con edificaciones de servicios.

1.3.- Síntesis descriptiva de la ordenación propuesta

El Proyecto tiene como objetivo la ordenación integral del ámbito del Puerto de Ondarroa, integrando la infraestructura existente con la nueva organización planteada por la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

El proyecto distingue en una primera instancia cuatro tipos de subzonas globales o ámbitos funcionales dentro del Sistema General portuario: la zona náutico deportiva, la zona productiva, el acceso terrestre y el acceso marítimo.

A partir de esta primera definición el Plan Especial concreta la zonificación pormenorizada del área de intervención distinguiendo las parcelas, edificables o no, en función de su uso y destino. Asimismo, el proyecto concreta las condiciones de edificación de las parcelas resultantes y la definición geométrica de la ordenación, asignando a las parcelas edificables su correspondiente aprovechamiento. Así, en la zona portuaria destinada a la actividad pesquera se ordena un aprovechamiento de 16.000 m^2(t).

Los accesos al ámbito se formaliza por la dársena Egidazu. Se aporta al mismo tiempo la dotación correspondiente de aparcamientos en el muelle pesquero y en la Industria del mar, y se definen itinerarios peatonales y áreas estanciales.

Todo ello se describe pormenorizadamente en los planos de proyecto y se regula en las normas de aplicación redactadas, acotándose en el tiempo de cara a su ejecución, y evaluándose económicamente.

2. CARACTERÍSTICAS GENERALES

	PROPUESTA
SUPERFICIE DEL ÁREA "ZONA PORTUARIA"	**242.632 m²**
ZONIFICACIÓN GLOBAL DEL ÁREA "ZONA PORTUARIA"	
S.G. ZP (Zona Portuaria)	**242.632 m²**
Superficie Terrestre	128.383 m^2
Ámbitos funcionales delimitados:	
- Actividad productiva:	**81.497 m²**
- Actividad nautico-deportiva:	**14.596 m²**
- Espacios libres:	**6.140m^2**
- Infraestructuras portuarias:	**37.516 m²**
- Infraestructuras	**6.856 m²**
- Acceso maritimo fluvial:	**96.027 m²**
APROVECHAMIENTO ORDENADO	
Total Área Zona Portuaria	**16.000 m²(t)**
Ocupación en planta	**8.000 m²**
LOCALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO	
Zonas "Productivas":	
- Nuevo Aprovechamiento:	**16.000 m²(t)**
Total (Nuevo Aprovechamiento):	***16.000 m²(t)**

*No se contabiliza en el aprovechamiento ordenado el de las edificaciones que se consolidan con el exceso permitido ni el de los edificios que quedan fuera de ordenación.

3. ZONIFICACIÓN GLOBAL– ÁMBITOS FUNCIONALES DELIMITADOS

ÁMBITOS	SUPERFICIE (m²)	% ÁREA (%)
ZONA PORTUARIA – ACTIVIDAD PRODUCTIVA	**81.497**	33.58
ZONA PORTUARIA – ACTIVIDAD NÁUTICO-DEPORTIVA	**14.596**	6.01
ESPACIOS LIBRES	**6.140**	2.53
INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS	**37.516**	15.46
INFRAESTRUCTURAS	**6.856**	2.82
ACCESO MARITIMO FLUVIAL	**96.027**	39.60
TOTAL ÁREA. "ZONA PORTUARIA"	***291.572***	***100,00***

4. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)	% ÁREA (%)
P. PARCELAS PRODUCTIVAS		
P.P.1 – Productivo pesquera 1	17.921	7.38
P.P.2 – Productivo pesquera 2	3.535	1.45
P.P.3 – Productivo pesquera 3	4.583	1.89
P.P.4 – Productivo pesquera 4	10.142	4.18
P.P.5 – Productivo pesquera 5	4.539	1.87
P.L.A.1- Lámina de atraque 1	32.854	13.56
P.L.A.2- Lámina de atraque 2	2.559	1.05
P.L.R.- Lámina de refugio	2.684	1.10
P.G.- Depósito de Combustible	489	0.20
P.A.R.- Armamento y reparación de barcos	2.191	0.90
TOTAL P PARCELAS PRODUCTIVAS	***81.497***	***33.58***
ND. PARCELAS NAUTICO-DEPORTIVAS		
END 1.- Equipamiento Naútico Deportivo 1	1.796	0.74
END 2- Equipamiento Naútico Deportivo 2	310	0.12
NDLA.1 – Lámina de atraque 1	7.953	3.29
NDLA.2- Lámina de atraque 2	2.989	1.23
NDLA.3 – Lámina de atraque 3	810	0.33
NDLA. 4 – Lámina de atraque 4	738	0.30
TOTAL ND. PARCELAS NAUTICO-DEPORTIVAS	***14.596***	***6.01***
E.L. Espacios Libres		
Z.V.1.- Parques y zonas verdes 1	176	0.07
Z.V.2.- Parques y zonas verdes 2	225	0.09
Z.V.3.- Parques y zonas verdes 3	1.823	0.75
Z.V.4.- Parques y zonas verdes 4	150	0.06
A.P.- Areas peatonales	2.017	0.85
A.P.p1.- Areas peatonales –puentes-1	92	0.03
A.P.p2.- Areas peatonales –puentes-2	514	0.21
A.P.p3.- Areas peatonales –puentes-3	1.143	0.47
TOTAL EL. ESPACIOS LIBRES	***6.140***	***2.53***
IP. – Infraestructuras portuarias Diques		
I.P.1.- Infraestructuras portuarias. Diques 1	1.884	0.77
I.P.2.- Infraestructuras portuarias. Diques 2	35.632	14.69
Total IP. INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS	***37.516***	***15.46***
SV. SISTEMA VIARIO		
S.V.1.- Sistema Viario 1	282	0.11
S.V.2.- Sistema Viario 2	6.028	2.49
S.V.p1.- Sistema Viario –puentes-	546	0.22
TOTAL I. INFRAESTRUCTURAS	***6.856***	***2.82***
AM.F. ACCESO MARÍTIMO- FLUVIAL		
AMF1.- Acceso marítimo fluvial 1	6.703	2.76
AMF 2.- Acceso marítimo fluvial 2	2.629	1.08
AMF 3.- Acceso marítimo fluvial 3	212	0.08
AMF4 .- Acceso marítimo fluvial 4	86.483	35.68
TOTAL AMF. ACCESO MARÍTIMO FLUVIAL	***96.027***	***39.60***
TOTAL ÁREA. "ZONA PORTUARIA"	***242.632***	***100,00***

5. APROVECHAMIENTOS Y OCUPACIÓN ASIGNADOS A LAS PARCELAS EDIFICABLES

PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN	APROVECHAMIENTO		
			Product.	Nautico/ Deportivo	Total
	m²(p)	m²	Sup. techo m²(t)	Sup. techo m²(t)	Sup. techo m²(t)
N.1	10.139	8.000	16.000	0	16.000
C.1	Consol.	Consol	Consol	0	Consol
C.2	Consol	Consol	Consol	0	Consol
C.3	Consol	Consol	Consol	0	Consol
C.4	Consol	Consol	Consol	0	Consol
C.5	Consol	Consol	Consol	0	Consol
C.6	Consol	Consol	Consol	0	Consol
C.7	Consol	Consol	Consol	0	Consol
C.8	Consol	Consol	Consol	0	Consol
TOTAL (nuevo)	*10.139	*8.000	*16.000	*0	*16.000

*No se tiene en cuenta el aprovechamiento consolidado o el exceso que se permite

Donostia-San Sebastián, Marzo de 2.009

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.

Anexo "II"
JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD
Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de Abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación)

1. OBJETO

El presente anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17.2 de la Ley 20/1.997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

Éstas se adecuan en todos sus extremos a lo establecido en el Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de Abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, formulado en desarrollo de la citada Ley.

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

2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VIAS

Dadas las características absolutamente llanas de la topografía del ámbito, los viales proyectados en el Area presentan en sus itinerarios una pendiente media máxima no superior al 2%, lo que viene a suponer índices muy inferiores a los establecidos como máximo por la citada normativa.

2.2. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES

Las aceras, situadas a ambos lados de las calzadas, y los itinerarios peatonales y de coexistencia, mantienen sus mismos desniveles, siendo por tanto inferiores, al igual que aquellas, a la pendiente límite -6%- fijada por la referida normativa

Todas ellas disponen de anchuras libres iguales o superiores a 2,00 metros, libres de obstáculos, sin que se produzcan en ningún caso alturas libres de paso inferiores a los 2,20 metros.

2.3. APARCAMIENTOS

Como resultado de la proporción exigida por la normativa, al menos once de las plazas de aparcamiento previstas deberán reservarse para vehículos que transporten a personas de movilidad reducida, reuniendo las condiciones establecidas para las mismas.

Donostia-San Sebastián, Marzo de 2.009

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.

Documento “B. ORDENANZAS REGULADORAS”

REDACTORES
FIARK Arquitectos S.L.P.
.

ÍNDICE GENERAL:

TÍTULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

TÍTULO PRIMERO
RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁREA "Zona Portuaria"

CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN GLOBAL APLICABLE EN EL ÁREA

CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA APLICABLE EN EL ÁREA

CAPÍTULO 1.3. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

TÍTULO SEGUNDO
ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁREA "Zona Portuaria"

CAPÍTULO 2.1 ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES (Parcelas N – nuevas y Parcelas C – consolidadas)

CAPITULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS NO EDIFICABLES (Parcelas P- productivo pesquero, Parcelas PLR – Lámina de refugio, Parcelas PLA – Lámina de atraque, Parcelas NDLA – Lámina de atraque, Parcelas AMF – Acceso marítimo-fluvial, Parcelas SV – Viario, Parcelas IP – Infraestructura Portuaria y Parcelas EL – Espacios Libres)

CAPITULO 2.3. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN

TÍTULO TERCERO
ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL ÁREA

INDICE:

TITULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 0.1. Ambito de intervención
Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia
Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto
Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos

TITULO PRIMERO
REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁREA "Zona Portuaria"

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION GLOBAL APLICABLE EN EL ÁREA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación global en el Área

CAPITULO 1.2. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA APLICABLE EN EL ÁREA

Artículo 1.2.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Área

CAPITULO 1.3. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 1.3.1. Régimen general
Artículo 1.3.2. Determinación del régimen de ejecución
Artículo 1.3.3. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación
Artículo 1.3.4. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de las obras de construcción del puerto y la urbanización correspondiente
Artículo 1.3.5. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización
Artículo 1.3.6. Condiciones de parcelación
Artículo 1.3.7. Ejercicio de la facultad de edificar

INDICE (Cont.):

TÍTULO SEGUNDO
ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁREA "Zona Portuaria"

CAPÍTULO 2.1 ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES (Parcelas N – nuevas, y Parcelas C – consolidadas)

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable a las parcelas edificables
Artículo 2.1.2. Alineaciones
Artículo 2.1.3. Perfil y altura de los edificios
Artículo 2.1.4. Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad
Artículo 2.1.5. Condiciones de calidad constructiva y tratamiento estético
Artículo 2.1.6. Condiciones de uso de los espacios bajo rasante
Artículo 2.1.7. Condiciones del cálculo de aprovechamiento.

CAPITULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS NO EDIFICABLES (Parcelas P- productivo pesquero, Parcelas PLR – Lámina de refugio, Parcelas PLA – Lámina de atraque, Parcelas NDLA – Lámina de atraque, Parcelas AMF – Acceso marítimo-fluvial, Parcelas SV – Sistema Viario, Parcelas IP – Infraestructura Portuaria y Parcelas EL – Espacios Libres)**.**

Artículo 2.2.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas .... PLA – Lámina de atraque, NDLA – Lámina de atraque, PLR – Lámina Refugio y AMF – Acceso Marítimo Fluvial
Artículo 2.2.2. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas SV – Sistema Viario.
Artículo 2.2.3. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas P- productivo pesquero y IP – Infraestructura Portuaria.
Artículo 2.2.4. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas EL de Espacios Libres.

CAPITULO 2.3. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 2.3.1. Supresión de barreras urbanísticas y patrimonio cultural.
Artículo 2.3.2. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.
Artículo 2.3.3. Características de la red de saneamiento.
Artículo 2.3.4. Características de la red de abastecimiento de agua.
Artículo 2.3.5. Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público.
Artículo 2.3.6. Pavimentación y afirmado de viales, aceras y espacios peatonales.

INDICE (Cont.):

TÍTULO TERCERO
ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LOS AMBITOS DE INTERVENCION DEL AREA

* Ambito A.1.-
* Ambito A.2.-
* Ambito A.3.-
* Ambito A.4.-

TITULO PRELIMINAR
DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 0.1. Ambito de intervención

1. El ámbito de intervención del presente Proyecto es el Área Urbanística "Zona Portuaria", definida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ondarroa.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. El presente Plan Especial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

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

Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto

1. El régimen jurídico-urbanístico general definido en las mencionadas Normas Subsidiarias y, de forma específica, en las determinaciones de las mismas correspondientes al ámbito de intervención -"Zona Portuaria"- constituye el marco normativo del presente proyecto.

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

1. Documentos constitutivos del Plan Especial

   El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

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

2. Carácter normativo de los documentos

   Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B. Ordenanzas Reguladoras", "C. Plan de Etapas" y los planos expresamente definidos como tales del apartado "O. Planos de Ordenación" del documento "E. Planos" los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO
REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁREA "Zona Portuaria"

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION GLOBAL APLICABLE EN EL ÁREA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de "calificación global" del Área " Zona Portuaria".

1. El Área " Zona Portuaria " queda sometida al régimen de calificación global establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal vigentes en el municipio de Ondarroa que se hace presente en el plano "I.03. Información: Calificación y Clasificación del Suelo según las NN.SS"

2. El presente proyecto distingue en dicha zona, las cinco tipologías de zonas o ámbitos funcionales siguientes cuya concreción se representa en el plano "O.01. Zonificación global":

   - Zona Portuaria – "Actividad Productiva"
   - Zona Portuaria – "Actividad Náutico Deportiva"
   - Sistema General de Espacios Libres
   - Zona Portuaria – "Acceso Terrestre"
   - Zona Portuaria – "Acceso Marítimo Fluvial"

CAPITULO 1.2. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA APLICABLE EN EL ÁREA

Artículo 1.2.1. Formulación del régimen de "calificación pormenorizada" del Área " Zona Portuaria".

1. El Área " Zona Portuaria " queda sometida al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafiadas concretamente en el plano "O.02 Zonificación Pormenorizada" del mismo, de acuerdo con los tipos de zonas de uso pormenorizado y la definición de parcelas que a continuación se relacionan:

   * Zona Productiva P
     - Zona PP1 – Productiva Pesquera1
     - Zona PP2 – Productiva Pesquera2
     - Zona PP3 – Productiva Pesquera3
     - Zona PP4 – Productiva Pesquera4
     - Zona PP5 – Productiva Pesquera5

- Zona PG – Depósito de combustible
- Zona PAR – Armamento y reparación de barcos

Zonas en las que se autorizan la edificación y los usos vinculados a los usos portuarios y a aquellos vinculados con los mismos de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, incluyéndose los usos terciarios y equipamientos públicos.

Como usos característicos de estas zonas productivas se enuncian el armamento y reparación de buques, el almacenamiento industrial y de suministros y los usos pesqueros y portuarios en general.

Como usos admisibles se enuncia expresamente el uso de aparcamiento tanto en superficie como en subsuelo, así como los usos terciarios auxiliares de aquellos y el de suministro de combustible para embarcaciones.

* Zona Productiva – Lámina de agua
- Zona PLA1 – Lámina de Atraque
- Zona PLA2 – Lámina de Atraque
- Zona PLR – Lámina de Refugio

Zonas en las que se autorizan la circulación y estancia de embarcaciones de acuerdo con la legislación sectorial y la normativa aplicables en la materia.

* Zona Náutico-Deportiva END
- Zona END 1 – Naútica deportiva 1
- Zona END 2 – Naútica deportiva 2

Zonas en las que se autorizan predominantemente las labores de armamento y reparación de embarcaciones deportivas, el almacenamiento y los usos deportivos propios.

Como usos admisibles se enuncia expresamente el uso de aparcamiento en superficie y los de equipamiento comunitario y el de suministro de combustible para embarcaciones.

* Zona Náutico-Deportiva – Lámina de agua
- Zona ND LA1 – Lámina de atraque 1
- Zona ND LA2 – Lámina de atraque 2
- Zona ND LA3 – Lámina de atraque 3
- Zona ND LA4 – Lámina de atraque 4

Zonas en las que se autorizan la circulación y estancia de embarcaciones de acuerdo con la legislación sectorial y la normativa aplicables en la materia.

* Zonas Acceso Marítimo Fluvial – Lámina de agua AMF
- Zona AMF1 – Acceso Marítimo Fluvial 1
- Zona AMF2 – Acceso Marítimo Fluvial 2
- Zona AMF3 – Acceso Marítimo Fluvial 3
- Zona AMF4 – Acceso Marítimo Fluvial 4

Zonas en las que se autoriza la circulación de embarcaciones de acuerdo con la legislación sectorial y la normativa aplicables en la materia. Se permitirá la estancia de forma puntual y previo permiso de la autoridad portuaria.

* Zonas de Sistema Viario SV
  - SV1 Sistema Viario 1
  - SV2 Sistema Viario 2

  Zonas en las que se autorizan la circulación y aparcamiento de vehículos así como el tránsito peatonal.

* Zonas de Sistema Viario Puentes SVp
  - SVp1 Sistema Viario puentes 1

  Zonas en las que se autorizan la circulación de vehículos así como el tránsito peatonal, autorizándose bajo la lámina del puente los usos de las zonas AMF.

* Infraestructura portuaria (Diques) IP
  - IP1 Infraestructura portuaria (Diques) 1
  - IP2 Infraestructura portuaria (Diques) 2

  Zonas en las que la edificación está regulada genéricamente por las condiciones generales que resultan de la aplicación de la legislación de puertos. Se autoriza expresamente la disposición de Infraestructuras Energéticas y elementos escultóricos.

* Espacios libres – Parques y zonas verdes ZV
  - ZV1 Parques y zonas verdes 1
  - ZV2 Parques y zonas verdes 2
  - ZV3 Parques y zonas verdes 3
  - ZV4 Parques y zonas verdes 4

  Zonas ajardinadas o pavimentadas en las que se excluye en principio la edificación cuyos usos característicos son el de espacios libres y la circulación peatonal.

* Espacios libres – Areas peatonales AP y Areas peatonales puente APp
  - AP1Area peatonal 1
  - App2 Area peatonal puente 2
  - App3 Area peatonal puente 3

  Zonas pavimentadas en las que se excluye la edificación cuyos usos característicos son el de espacios libres y la circulación peatonal, bajo cuya superficie se pueden dar los usos de las zonas AMF.

CAPITULO 1.3 REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 1.3.1. Régimen general

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen establecido en las vigentes Normas Subsidiarias -tanto, con carácter general, como, de forma específica, en las determinaciones correspondientes al Área "Zona Portuaria".

- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 1.3.2. Determinación del régimen de ejecución

La totalidad del Área constituye un ámbito de titularidad pública , cuyo desarrollo será gestionado por el Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco a través de su Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos.

En el caso de que el ámbito de actuación incluya algún terreno de titularidad distinta a la señalada, se obtendrá a través del correspondiente expediente de expropiación.

Artículo 1.3.3. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto. Se reflejan en el Plano O.04

Artículo 1.3.4. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de las obras de construcción del puerto y la urbanización correspondiente

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del Plan Especial serán objeto de los proyectos necesarios para la construcción de la ampliación del puerto y su urbanización. Se establecerá bien un Proyecto de Urbanización para cada ámbito de Intervención señalado o de forma conjunta señalando los ámbitos incluidos y la adscripción del territorio a cada uno de éstos.

Artículo 1.3.5. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento "D. Estudio Económico Financiero" del presente proyecto.

Artículo 1.3.6. Condiciones de parcelación.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las parcelas edificables calificadas podrán subdividirse, previa redacción de un Estudio de Detalle

Artículo 1.3.7. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en el ámbito estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el presente Plan Especial.

2. En particular la edificación en cada parcela se ajustará a las condiciones de aprovechamiento establecidas para cada una de ellas en el presente Plan Especial.

3. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables se ajustará a los siguientes criterios:

   a/ Formulación de proyectos básicos:

   Cada una de las parcelas identificadas como "Edificables" delimitadas por el presente Proyecto podrá ser objeto de un proyecto básico de edificación.

b/ Formulación de los proyectos de ejecución:

Cada una de las edificaciones que cuente con proyecto básico, deberá ser objeto de un proyecto de ejecución, previo al inicio de su construcción.

4. La ejecución de las edificaciones en el ámbito se ajustará orientativamente a los plazos establecidos en el "Documento C. Plan de Etapas" del presente proyecto.

TITULO SEGUNDO
ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLE EN EL ÁREA "Zona Portuaria".

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES
(Parcelas N – nuevas y Parcelas C – consolidadas)

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas edificables

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas edificables se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Área, contenidas en el presente Plan Especial.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas del ámbito "Zona Portuaria"

El presente Plan Especial , en las "Ordenanzas Particulares" correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento asignado, se resolverá a través de la solución de alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, y forma volumétrica adoptada.

Artículo 2.1.2. Alineaciones

- Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular correspondiente. Se definen dos tipos diferentes de alineaciones:

  * Alineaciones obligatorias
  * Alineaciones máximas

- En las alineaciones obligatorias, la fachada de la edificación deberá disponerse obligatoriamente sobre ellas.

- En las alineaciones máximas la fachada de la edificación podrá retirarse de ellas hacia el interior de la parcela.

Artículo 2.1.3. Perfil y altura de los edificios

1. En cada parcela serán de aplicación las condiciones definidas en la Ordenanza Particular correspondiente. Entre éstas últimas se incluye el nivel de referencia, a partir del cual se medirá la altura de edificación aplicable en cada caso.

2. La altura máxima establecida podrá ser superada únicamente por elementos necesarios para el funcionamiento de las instalaciones portuarias .

3. También se aplicarán las condiciones definidas en la Ordenanza Particular correspondiente para el perfil de edificación, que responde a la expresión - I/I – y en la que el primer número romano establece las plantas sobre rasante y el segundo las plantas bajo rasante (no computables a efectos de aprovechamiento).

Artículo 2.1.4. Condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad

Todas las edificaciones que se desarrollen en las parcelas productivas definidas por el presente Plan Especial deberán estar dotadas de los elementos, servicios y condiciones higiénico-sanitarias y de seguridad establecidas por la legislación vigente al respecto en el momento de su construcción.

El presente Plan Especial prevé la posibilidad de disponer en los perímetros de las zonas "P" un cierre continuo que permita el control de su accesibilidad.

Artículo 2.1.5. Condiciones de calidad constructiva y tratamiento estético

1. Todas las edificaciones que se desarrollen en las parcelas objeto del presente capítulo definidas por el presente Plan Especial se deberán ajustar a lo establecido al respecto por las Ordenanzas de Edificación y a la Normativa de construcción y calidad de la edificación vigentes en el momento de su ejecución.

2. Las edificaciones se ejecutarán con materiales homologados y de la calidad necesaria para el cumplimiento óptimo de su finalidad, debiendo presentar unas adecuadas condiciones de acabado en todos sus elementos tanto al exterior como al interior.

Artículo 2.1.6. Condiciones de uso de los espacios bajo rasante

Los espacios bajo rasante de las parcelas edificables se destinarán exclusivamente a garaje o a usos auxiliares de los principales.

Artículo 2.1.7. Condiciones del cálculo de aprovechamiento.

Se mantendrán los siguientes criterios a la hora del cómputo de aprovechamientos:

1.- En las parcelas en que se permite la edificación bajo rasante, estos espacios no computarán a efectos de aprovechamiento.

2.-Computarán todos los elementos construidos sobre rasante, incluyendo huecos de instalaciones y ascensores, así como los vuelos cubiertos o no, terrazas, balcones y similares, siempre al 100%

3.- En los espacios bajo cubierta no computarán los espacios con altura útil inferior a 1,50metros.

CAPITULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS NO EDIFICABLES

(Parcelas P- productivo pesquero (Excluyendo las parcelas edificables mencionadas), Parcelas PLR – Lámina de refugio, Parcelas PLA – Lámina de atraque, Parcelas NDLA – Lámina de atraque, Parcelas AMF – Acceso marítimo-fluvial, Parcelas SV – Sistema Viario, Parcelas IP – Infraestructura Portuaria y Parcelas EL – Espacios Libres)**.**

Artículo 2.2.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas PLA – Lámina de atraque, NDLA – Lámina de atraque, PLR – Lámina Refugio y AMF – Acceso Marítimo Fluvial

1. Régimen general:

   Los usos característicos de dichas zonas son los de circulación y estacionamiento de embarcaciones.

   Se excluye en principio en dichas zonas la edificación, admitiéndose sin embargo aquellos elementos auxiliares autorizados por la legislación sectorial correspondiente -diques y otros-, así como las infraestructuras energéticas, éstas tan sólo en la zona AMF, con el objeto de poder acoger instalaciones para la investigación sobre generación de energía en los diques (actividades I+D).

   Se distinguen en función de su uso y localización en zonas PLA, PLR, NDLA y AM, singularizándose en cada caso los perímetros oportunos.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas PLA, NDLA y AMF y PLR.

   Estas vendrán dadas por la legislación sectorial y por la normativa portuaria de aplicación.

Artículo 2.2.2. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas SV – Sistema Viario

1. Régimen general:

   Los usos característicos de dichas zonas son respectivamente los de circulación rodada, aparcamiento y peatonal.

   Se excluye en principio en dichas zonas la edificación, admitiéndose sin embargo aquellos elementos auxiliares autorizados por la legislación sectorial correspondiente, así como centros de infraestructuras de servicios, básculas de pesaje, y similares.

Artículo 2.2.3. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas P- productivo pesquero y IP – Infraestructura Portuaria.

1. Régimen general:

Los usos característicos de dichas zonas son los correspondientes a los muelles y diques.

Se excluye en principio en dichas zonas la edificación, salvo en las parcelas N1 y C1 a C8, edificables, cuyo régimen ya se ha mencionado y que se delimitan en el plano "O.04 Ámbitos de actuación, gestión y ejecución", admitiéndose sin embargo aquellos elementos auxiliares autorizados por la legislación sectorial correspondiente, así como centros de infraestructuras de servicios e infraestructuras energéticas, éstas tan sólo en los diques exteriores, con el objeto de poder acoger instalaciones para la investigación sobre generación de energía en los diques (actividades I+D). También se podrá alojar en este ámbito la instalación de elementos escultóricos.

Artículo 2.2.4. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas EL de Espacios Libres.

1. Régimen general:

Se trata de espacios de protección que se consolidan en su actual situación (ELP), en los que se excluye en principio la edificación.

CAPITULO 2.3. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 2.3.1. Supresión de barreras urbanísticas y patrimonio cultural

Los proyectos que se tramiten como desarrollo del presente Plan Especial, deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de Abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, formulado en desarrollo de la citada Ley.

Dado que aguas abajo en el entorno próximo del Puente Viejo –Zubizaharra- (recogido en el Decreto de declaración del Casco como de Protección Media) se afectan las delimitaciones del Conjunto Monumental del Casco Histórico y el ámbito definido para el Plan Especial del puerto de Ondarroa, las obras que hubieran de realizarse en dicha zona de afección y que afecten tanto al puente como a las riberas de su entorno, precisarán de la autorización de la Diputación Foral de Bizkaia señalada en el Art. 22 de la Ley 7/1990 de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 2.3.2. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.

Los planos de Infraestructuras del presente proyecto representan únicamente esquemas de las redes de servicios a implantar en el Área.

Los tratamientos superficiales de viales, aceras y espacios peatonales que se describen en el presente capítulo tienen el carácter de mínimos.

Tanto unas como los otros serán estudiados detalladamente en los Proyectos correspondientes y sus características deberán ser acordes con la normativa específica que les afecte.

Artículo 2.3.3. Características de la red de saneamiento.

La red de saneamiento será de tipo separativo.

Artículo 2.3.4. Características de la red de abastecimiento de agua.

1. La red de abastecimiento de agua estará diseñada para cumplir, atendiendo en cada caso la normativa correspondiente en vigencia, las previsiones de:

   a. Suministro de agua potable
   b. Riego
   c. Protección contra incendios. (Hidrantes)

2. El suministro de agua será municipal.

Artículo 2.3.5. Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público.

1. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

2. La iluminación media de los viales de circulación rodada será como mínimo de 25 lux., y la de las áreas peatonales de 18 lux.

Artículo 2.3.6. Pavimentación y afirmado de viales, aceras y espacios peatonales.

Los muelles y plataformas portuarias se pavimentarán con firme rígido, con hormigón vibrado sobre una capa de base de zahorra artificial. El vial de conexión del puerto deportivo con el pesquero y con la nueva carretera de acceso se pavimentará con firme flexible, con mezclas asfálticas, sobre una capa de base de zahorra artificial y otra de subbase granular.

Las aceras y espacios peatonales se conformarán mediante una solera de hormigón ligeramente armada sobre base granular compactada, bordillos de hormigón y superficie de acabado en asfalto o losetas del material a definir por el proyecto correspondiente.

TÍTULO TERCERO
ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LOS AMBITOS DE INTERVENCION EN EL ÁREA

ÍNDICE

* Ambito A.1.-
* Ambito A.2.-
* Ambito A.3.-
* Ambito A.4.-

"AMBITO A.I.1."

SUPERFICIE: **18.198 m²(p)**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: *** "Zona Productiva Pesquera 1"**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Parcelas Edificables en el ámbito: Parcela N1 (10.139 m²(p))

* Aprovechamiento edificatorio:

- Uso Instalaciones pesqueras : **16.000 m²(t)**
  (Se desarrollará el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Norma Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición dentro de la envolvente volumétrica autorizada de acuerdo con las condiciones de ocupación, perfil y altura establecidas).

* Regulación de la implantación del aprovechamiento:

- "Alineaciones": Los límites de la ocupación de la parcela por la edificación se definen en el plano O.04 del presente proyecto configurándose como alineaciones máximas de la edificación.

- "Ocupación en planta máxima de edificación": **8.000 m²**

- "Perfil de edificación":

  Se permite la realización de una planta bajo rasante en toda la edificación. Cuyo aprovechamiento no es computable a efectos de edificabilidad máxima.

  Edificación sobre rasante.

  En general una planta sobre rasante. (Caso I) Este caso será obligado situarlo(de forma unitaria) de frente a la plaza urbana y a la Avenida de Ribera de forma que se evite el impacto de la edificación sobre los espacios urbanos anexos.

Se permiten dos plantas sobre rasante en el 50 % de la ocupación en planta, siempre de forma unitaria(Caso II)

Se permiten cinco plantas sobre rasante en un 10 % de la ocupación en planta, siempre de forma unitaria. (Caso III)

"A.I.1" (Cont.)

- Altura de edificación:

Caso I: 7,2 m.
Caso II: 12,70 m.
Caso III:21,20 m.

* Se tomará como referencia normativa para su definición el nivel del punto medio de la longitud de la fachada principal de cada uno de los volúmenes que corresponda a cada caso.

CONDICIONES DE USO:

* Condiciones generales:

* Las condiciones de uso y dominio de la parcela y de la edificación se ajustarán a las exigencias propias de los usos portuarios de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en los artículos "1.3.6." y "1.3.7." del presente Documento.

* Será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle en caso de desear subdividir la parcela

"AMBITO A.I.2.-"

SUPERFICIE: **2.324 m²(p)**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: *** "Zona Productiva Pesquera 5 (parte)"**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

No se permite edificación alguna.

CONDICIONES DE USO:

* Condiciones generales:
  * Las condiciones de uso y dominio de la parcela se ajustarán a las exigencias propias de los usos portuarios de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

"AMBITO A.I.3.-"

SUPERFICIE: **27.134 m²(p)**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: *** " IP.2"Infraestructura Portuaria 2 (parte)"**
*** " Acceso Marítimo Fluvial 4 (parte)**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Se permitirá la instalación de elementos escultóricos sin aprovechamiento edificatorio alguno.

CONDICIONES DE USO:

* Condiciones generales:

* Las condiciones de uso y dominio de la parcela se ajustarán a las exigencias propias de los usos portuarios de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

"AMBITO A.I.4.-"

SUPERFICIE: **194.976 m²(p)**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

*** " Zona Náutico-Deportiva 1 y 2"**
*** " Zona Lámina de Atraque Naútica deportiva" (1,2,3 y 4)**
*** " Zona Areas Peatonales" 1**
*** " Zona áreas peatonales puentes" (2 y 3)**
*** " Zona Sistema Viario"(1 y 2)**
*** " Zona Sistema Viario puentes"**
*** " Zonas Verdes"(1,2,3 y 4)**
*** " Acceso Marítimo Fluvial"(1,2,3 y 4 parte)**
*** " Productivo pesquero" (1,2,4 y 5)**
*** " Infraestructuras portuarias (1 y 2 parte"**
*** " Armamento y reparación de buques"**
*** "Lámina de Atraque"(1 y 2)**
*** "Lámina de Protección"**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

Parcelas Consolidadas:

C.1.-	**163 m²(p)**
C.2.-	**232 m²(p)**
C.3.-	**226 m²(p)**
C.4.-	**1.265 m²(p)**
C.5.-	**135 m²(p)**
C.6.-	**389 m²(p)**
C.7.-	**498 m²(p)**
C.8.-	**160 m²(p)**

* Aprovechamiento edificatorio:

-Consolidación del aprovechamiento existente. Se permite la sustitución por nueva edificación del mismo aprovechamiento. Así como la Rehabilitación, Reparación o Reforma e incluso la Ampliación.

* Regulación de la implantación del aprovechamiento:

- "Alineaciones": Los límites de la ocupación de la parcela por la edificación vienen definidos por las edificaciones actuales, salvo en el caso de la ampliación que será necesario la

"A.I.4 (Cont.)"

redacción de un Estudio de Detalle previo.

Como resultado de ello se ordenan seis unidades edificatorias C-1, C-2, C-3,C-4,C-5, C-6, C-7 y C-8.
Se permitirá la ampliación, en las condiciones señaladas, por un 20% del aprovechamiento de cada edificio

- "Ocupación en planta máxima de edificación": **La actual**
- "Perfil de edificación": **El actual**
- Altura de edificación: **Consolidado**

CONDICIONES DE USO:

* Condiciones generales:
  * Las condiciones de uso y dominio de la parcela y de la edificación se ajustarán a las exigencias propias de los usos portuarios de acuerdo con la legislación sectorial correspondiente.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

* A los efectos del posible derribo de las edificaciones actuales se realizará un Proyecto de Derribo del edificio actual así como un Estudio de Detalle de cada unidad a sustituir.

* En el caso de desearse la ampliación de algunas de estas edificaciones se deberá redactar un Estudio de Detalle que muestre las condiciones de forma, perfil y aprovechamiento así como las alineaciones de la mencionada ampliación.

Donostia-San Sebastian, Marzo de 2.009

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.

Documento "C. PLAN DE ETAPAS"

REDACTORES
FIARK Arquitectos S.L.P.
.

ÍNDICE:

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN..

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

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN

Tal y como se describe en la Memoria del presente proyecto, la ejecución de la urbanización abarca la totalidad del ámbito afectado por el Plan Especial a gestionar por la Dirección de Puertos y Asuntos Marítimos del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco como titular del ámbito, el cual asumirá los deberes y obligaciones que de la ordenación resultan.

De acuerdo con ello, corresponderá al citado organismo la ejecución de la totalidad de las obras de configuración de la ampliación del puerto y urbanización a realizar en el ámbito.

Su ejecución requiere la aprobación del correspondiente proyecto de construcción del puerto y urbanización y , en el caso de que ello resultase puntualmente necesario, del oportuno expediente de expropiación para la obtención de la titularidad de terrenos incluidos en el ámbito.

La titularidad pública del ámbito garantiza suficientemente el adecuado desarrollo del área de común acuerdo con la Administración municipal. La necesidad o conveniencia de la intervención se justifica en virtud del interés del desarrollo propuesto en el área definido por el planeamiento general vigente.

Dada la importancia de la obra a realizar y lo considerable de su coste económico, se establece la intervención orientativa en cuatro etapas:

- Muelle de actividad pesquera
  Albergará las nuevas lonjas y dependencias de los servicios pesqueros en la ampliación del muelle de tablestacas.

  Plazo estimado de ejecución: DOS AÑOS

- Ampliación de la Dársena Egidazu:

  Plazo estimado de ejecución: SEIS MESES.

- Dique exterior de abrigo.

  Plazo estimado de ejecución: SEIS MESES

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

Este Plan de Etapas propone tres etapas para el desarrollo del ámbito con un plazo global de ejecución de seis años para las obras de urbanización, a contar desde la definitiva aprobación del Plan Especial, requiriéndose el desarrollo de las siguientes acciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes.

A.- Trámites preparatorios

- Tramitación del Plan Especial.

  Aprobación definitiva Marzo del año 2009.

B.- Obras portuarias

- Construcción del muelle de actividad pesquera.

  Que podría terminarse en Junio del año 2.009.

- Construcción de la ampliación de la Dársena Egidazu

  Finales del 2.009.

- Construcción del dique exterior de abrigo.

  Finales del 2.010

C.- Edificación

- Fase única.

  Se establece un plazo aproximado de seis años, a contar desde la aprobación definitiva del Plan Especial, para iniciar las obras de edificación, atemperándose en su caso a las obras de construcción y urbanización del nuevo puerto. Dado el carácter público de la administración reguladora del Puerto, estos plazos se deberán atemperar a las necesidades estratégicas y económicas de la institución.

Donostia-San Sebastián, Marzo de 2.009

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.

Documento "D. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO"

REDACTORES
FIARK Arquitectos S.L.P.
.

ÍNDICE:

A. ALCANCE DE LA INVERSION

B. VALORACIÓN ECONÓMICA

C. ESTUDIO DE RELACIÓN ENTRE COSTES Y EXPLOTACIÓN

A ALCANCE DE LA INVERSION

A.1 Justificación de la valoración

Los siguientes precios se corresponden con precios de ejecución material.

Para luego agrupar las valoraciones según los distintos usos, se señala su imputación según
Muelle de actividad pesquera: A.P.
Ampliación Egidazu A.E.
Dique exterior de abrigo D.E.

1. Infraestructura

1.1 Dragados

Unicamente se necesitará dragar para la formación de las dársenas, en las zonas próximas al muelle de actividad pesquera,

1.1.1 Muelle de actividad pesquera (.A.P.)
30.000 m^3 x 8 €/m^3 ——— 180.000.-

1.2 Rellenos

1.2.1Muelle de actividad pesquera (.A.P.)
180.000 m^3 x 3.5 €/m^3 ——— 630.000.-

1.2.2 Ampliación Egidazu
4.500 m^3 x 3.5 €/m^3 ——— 15.750.-

1.2.4 Dique exterior de abrigo
28.800 m^3 x 3.5 €/m^3 ——— 100.800.-

1.3 Dique exterior de abrigo

Tiene una longitud de 220 metros
Siendo diques protegidos, se valora con parámetros verticales, por metro lineal, según:

- 40 m^3 hormigón x 110 €/m^3 = 4.400
- 12 m^2 mampostería x 120 €/m^2 = 1.440
- Otros = 1.500

Dique exterior de abrigo: 220 ml x 7.340 €/ml = ——— 1.641.800.-

1.4 Muelles

Los muelles verticales se valoran por metro lineal según:

- 25 m^3 dragado x 3,5 €/m^3 ..... 87,5.-
- 70 m^3 hormigón x 110 €/m^3 ..... 7.700.-
- 7 m^5 mampostería careada x 120 €/m^5 ..... 840.-
- Otros: imposta, defensas, ... 1.000.-

TOTAL 9.627,5.-

1.4.1 Muelle de actividad pesquera (A.P.)
280ml x 9.627,5 €/ml 2.695.700.-

1.4.2 Ampliación Egidazu (A.E.)
150 ml x 9.627,5 €/ml 1.444.125.-

2. Urbanización

2.1 Pavimentación

Se estima el precio para firme rígido, con la siguiente sección por metro cuadrado

- 0,22 m^3 de hormigón HP-40 x 100 €/m^3 ..... 22.-
- 0,25 m^3 de zahorra artificial x 24 €/m^3 ..... 6.-
- 0,25 m^3 de subbase x 20 €/m^3 ..... 5.-
- Juntas, mallazo, ... 6.-

TOTAL 39.-

Viario a realizar: 2.100 m2 x 39 = 81.900

2.2 Redes de servicios

2.2.1 Drenaje y saneamiento

Se estiman por longitud de colectores, con precio de 200 €/ml, incluyendo en este precio la parte proporcional de pozos, arquetas, badenes, cunetas, separadores, impulsión, etc.

2.2.1.1 Actividad pesquera (A.P.)

Drenaje:	280 ml
Saneamiento:	350 ml
	630 ml x 200 €/ml..... 126.000

2.2.1.2 Ampliación Egidazu (A.E.)

Drenaje: 150ml
Saneamiento: 100 ml
250 ml x 200 €/ml 50.000.-

2.2.2 Abastecimiento de agua

Se estima por longitud de conducción, con precio de 100 €/ml, incluyendo acometidas, voladuras, decorre, hidrantes, riego, etc. La longitud de la acometida general se reparte entre el Puerto Pesquero y Zona de Reparaciones.

2.2.2.1 Actividad pesquera (A.P.)
280 ml x 100 €/ml..... 28.000.-

2.2.2.2 Ampliación Egidazu.
150 ml x 100 €/ml.....15.000.-

2.2.3 Energía eléctrica, alumbrado y telefonía

2.2.3.1 Energía eléctrica

Se valora por unidad de centro de transformación y por metro lineal de canalización con independencia del número de conductos, se estiman los precios siguientes:

* Ud. de centro de transformación, incluso la obra civil a 80.000 €/ud

* Ml. de canalización, incluso excavación, cualquier número de conductos cableado, rellenos, reposiciones, arquetas, etc. a 150 €/m.

2.2.3.1.1 Actividad pesquera (A.P.)

* 280 ml canalización x 150 €/ml 42.000.-
* 1 ud centro de transformación x 80.000 €/ud..... 80.000.-

TOTAL..... 122.000.-

2.2.3.1.2 Ampliación Egidazu

* 150 ml canalización x 150 €/ml 22.500.-
TOTAL 22.500.-

2.2.3.1.3 Dique exterior de abrigo

* 150 ml canalización x 150 €/ml 22.500.-
TOTAL 22.500.-

2.2.3.2 Telefonía

Se valora por metro lineal de canalización, incluyendo excavación, cualquier número de conductos, cableado, rellenos, reposiciones, arquetas, etc.: 80 €/ml.

2.2.3.2.1 Actividad pesquera (M.A.P.)

* 280 ml x 80 €/ml 22.400.-

2.2.3.2.2 Dársena Egidazu

* 150 ml x 80 €/ml 12.000.-

2.2.3.3 Alumbrado

Se estima un punto de luz cada 1000 m^2 en las plataformas y cada 300 m^2 en los viales. Se valora el punto de luz a 2000 €/ud incluyendo conductos, cuadros, etc.

2.2.3.3.1 Actividad pesquera (A.P.)

* 9 x 2.000 ..... 18.000.-

2.2.3.3.2 Ampliación Egidazu

* 15 x 2.000 ..... 30.000.-

2.2.3.3.3 Dique exterior de abrigo

* 5 x 2.000 ..... 10.000.-

2.3 Señalización, balizamiento y jardinería

Se estima una partida de 90.000.- €, repartida según

- Actividad pesquera (A.P.) = 60.000.-

- Ampliación Egidazu = 20.000.-
- Dique Exterior de abrigo= 10.000.-

3. EDIFICACION

3.1 Actividad Pesquera Incluyendo derribos edificio existente

Parcela N1

16.000 m^2 (t) x 720 €/m^2) (t) = 11.520.000 €

A.2 Valoración económica (10^3 €)

A.2.1 Valoración ejecución material

A.2.1.1 ACTIVIDAD PESQUERA (A.P.)

Infraestructura:
3.505,7

Urbanización:
376,4.-

Edificación :
11.520

TOTAL:----------15.402,1

A.2.1.2 Ampliación Egidazu

Infraestructura:
1.459,87

Urbanización:
231,4

Edificación :
0

TOTAL:----------1.691,27

A.2.1.3 Dique Exterior de Abrigo

Infraestructura:
1.742,6

Urbanización:

42,5

Edificación :
0
TOTAL:----------1.785,100

A.2.2 Valoración Ejecución por Contrata

A.2.2.1 ACTIVIDAD PESQUERA (A.P.)

V.E.M.	15.402,1.-	
19% G.G. y B.I.	2.926,40.-	
	18.328,5.-	
16% I.V.A.	2.932,56.-	**21.261,06 €**

A.2.2.2 AMPLIACIÓN EGIDAZU

V.E.M.	1.691,27.-	
19% G.G. y B.I.	321,34.-	
	2.012,61.-	
16% I.V.A.	322,02.-	**2.334,63 €**

A.2.2.3 DIQUE EXTERIOR DE ABRIGO

V.E.M.	1.785,1.-	
19% G.G. y B.I.	339,17	
	2.124,27.-	
16% I.V.A.	339,88.-	**2.464,15 €**

VALORACION EJECUCION CONTRATA (I.V.A. INCLUIDO)..... 26.059,84 €

Coste de los documentos de obra, urbanización, etc.... (3% del total).....781.795,2 €

TOTAL DE LA INVERSION.....26.095.915 €

VEINTISEIS MILLONES, NOVENTA Y CINCOMIL NOVECIENTOS QUINCE EUROS

C ESTUDIO DE RELACION ENTRE COSTES Y EXPLOTACION

1. INTRODUCCION

En este apartado, se realiza una aproximación de la relación entre ingresos y costes para la situación del puerto totalmente desarrollado.

Los costes e ingresos, se refieren a importes sin I.V.A.

Sólo se consideran las inversiones en edificación que se han considerado lógicas, con iniciativa de la Administración: Capitanías, Administración portuaria, ...

2. INGRESOS

2.1 ACTIVIDAD PESQUERA

2.1.1 Ingresos por concesiones

2.1.1.1 Concesiones de suelo y edificio:
Tarifa: 18 €/m2/año
Superficie parcela: 8.000 m2
Ingresos concesiones de suelo:
8.000 m5 x 18 €/m2/año ..... **144.000 €/año**

3. COSTES

3.1 Amortizaciones

Unicamente se consideran amortizaciones correspondientes a edificios e instalaciones, y con los siguientes plazos de amortización.

Edificios: 50 años

Con costes de amortización constantes y para las inversiones antes estimadas, se obtienen los siguientes valores de amortizaciones por año.

3.1.1 Actividad pesquera

Edificación: 13.708.800 x 1,22 = 16.724.736
Amortización: 16.724.736 €/50 años = 334.494,72 €/año

3.2 Reparaciones y mantenimiento

3.2.1 Muelles, diques y dragados

La acción del mar, puede provocar daños en la estructura de los muelles y diques que exijan importantes reparaciones. Se estiman costes de reparación por valor del 2% del coste necesarios cada 20 años. Además se precisarán dragados periódicos con un coste anual del 5% del dragado inicial.

3.2.1.1 Actividad pesquera

2% s/3.325.700 / 20 + 5% s/ 180.000. ..... 12.325,7 €/año

3.2.1.2 Ampliación Egidazu

2% s/1.459.870 / 20 ..... 1.459,87 €/año

3.2.1.4 Dique exterior de abrigo.

2% s/1.742.600 / 20 ..... 1.742,6 €/año

3.2.2 Urbanización

El coste anual mantenimiento de la pavimentación y redes de servicio, se estima en el 1% de la inversión:

3.2.1.2 Actividad pesquera

1% s/376.400x1,22 = ... 4.592,08.-

3.2.2.2 Ampliación Egidazu

1% s/231.400 x1,22 = ... 2.823,08.-

3.2.2.4 Dique exterior de abrigo.

1% s/42.500x1,22 = ... 518,5.-

3.3 Personal

3.3.1 Actividad Pesquera.

Personal: 1 cabo de celadores
2 celadores

Coste medio persona/año: 34.000 €
Total: 3 x 34.000 €/año ..... 102.000.€/año

3.4 Limpieza, energía, y otros gastos

Se consideran los siguientes costes anuales:

3.4.1 Actividad pesquera..... 25.000 €/año

3.4.2 Dársena Egidazu..... 2.000 €/año

3.4.3 Dique exterior de Abrigo ..... 1.000 €/año

4. RELACION ENTRE INGRESOS Y COSTES

4.1 Actividad Pesquera

	Ingresos	Costes
Ingresos por concesiones	144.000	
Amortizaciones		334.494,72
Reparaciones y mantenimiento		
* Muelles, diques y dragado		12.325,7
* Urbanización		4.592,09
Coste personal		102.000
Otros costes		25.000
TOTAL INGRESOS	144.000	
TOTAL COSTES		478.412,51
DEFICIT: 334.412,51 €/año		

4.2 Darsena Egidazu

	Ingresos	Costes
Ingresos		
Amortizaciones		
Reparaciones y mantenimiento		4.282,95
Otros costes		2.000
TOTAL INGRESOS		
TOTAL COSTES		6.282,95
DEFICIT: 6.282,95 €/año		

4.3 Dique Exterior de Abrigo

	Ingresos	Costes
Ingresos		
Amortizaciones		
Reparaciones y mantenimiento		2.261,1
Otros costes		1.000
TOTAL INGRESOS		
TOTAL COSTES		3.261,1
DEFICIT: 3.261,1 €/año		

Donostia-San Sebastián, Marzo de 2.009

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.

Documento "E. PLANOS"

REDACTORES
FIARK Arquitectos S.L.P.
.

ÍNDICE: .....Escala:

I. INFORMACIÓN

I.01 Situación del Area del Plan Especial 1/5.000

I.02 Estado Actual. Topográfico..... 1/1.000

I.03 Información. Calificación y Clasificación del suelo según NNSS. 1/1.000

I.04 Información. Delimitaciones Ley de Costas y Otros 1/1.000

I.05 Información. Edificios Actuales Fuera de Ordenación y zonas de protección de Patrimonio Cultural……..1/1.000

I.06 Información. Redes de Servicios Existentes…….....1/2.000

O. ORDENACION.

O.01 Zonificación Global..... 1/1.000

O.02 Propuesta: Calificación Pormenorizada..... 1/1.000

O.03 Definición Geométrica..... 1/1.000

O.04 Condiciones de Desarrollo, Gestión y Ejecución.....1/1.000

O.05.1 Redes de Servicios Propuestas(1).....1/2.000

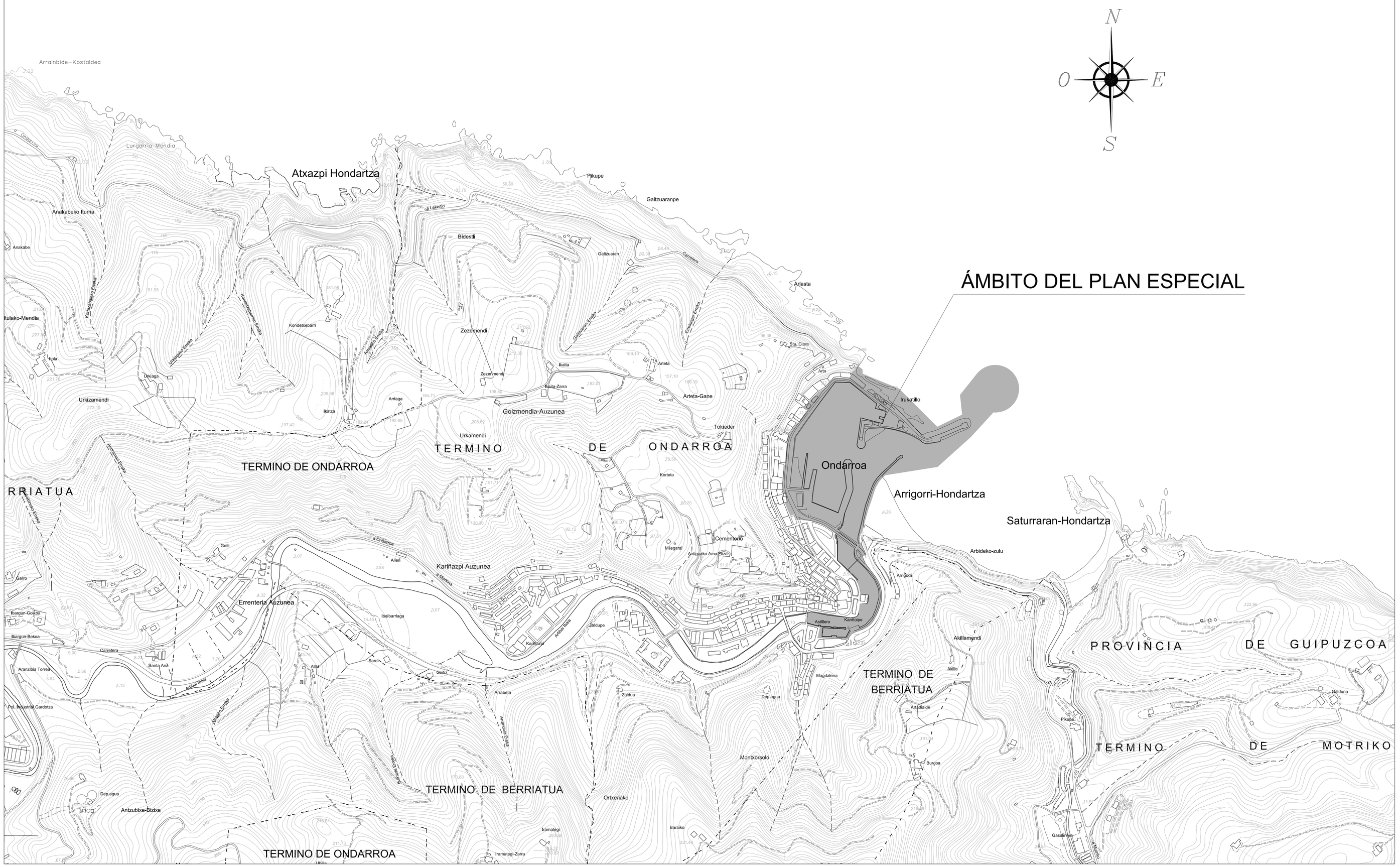
O.05.2 Redes de Servicios Propuestas(2).....1/2.000

C. COMPLEMENTARIOS.

C.01 Ordenación de la Propuesta.....1/1.000

C.02 Superpuesto Ordenación a Estado actual.....1/1.000

C.03 Secciones a la Ordenación.....1/200



PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

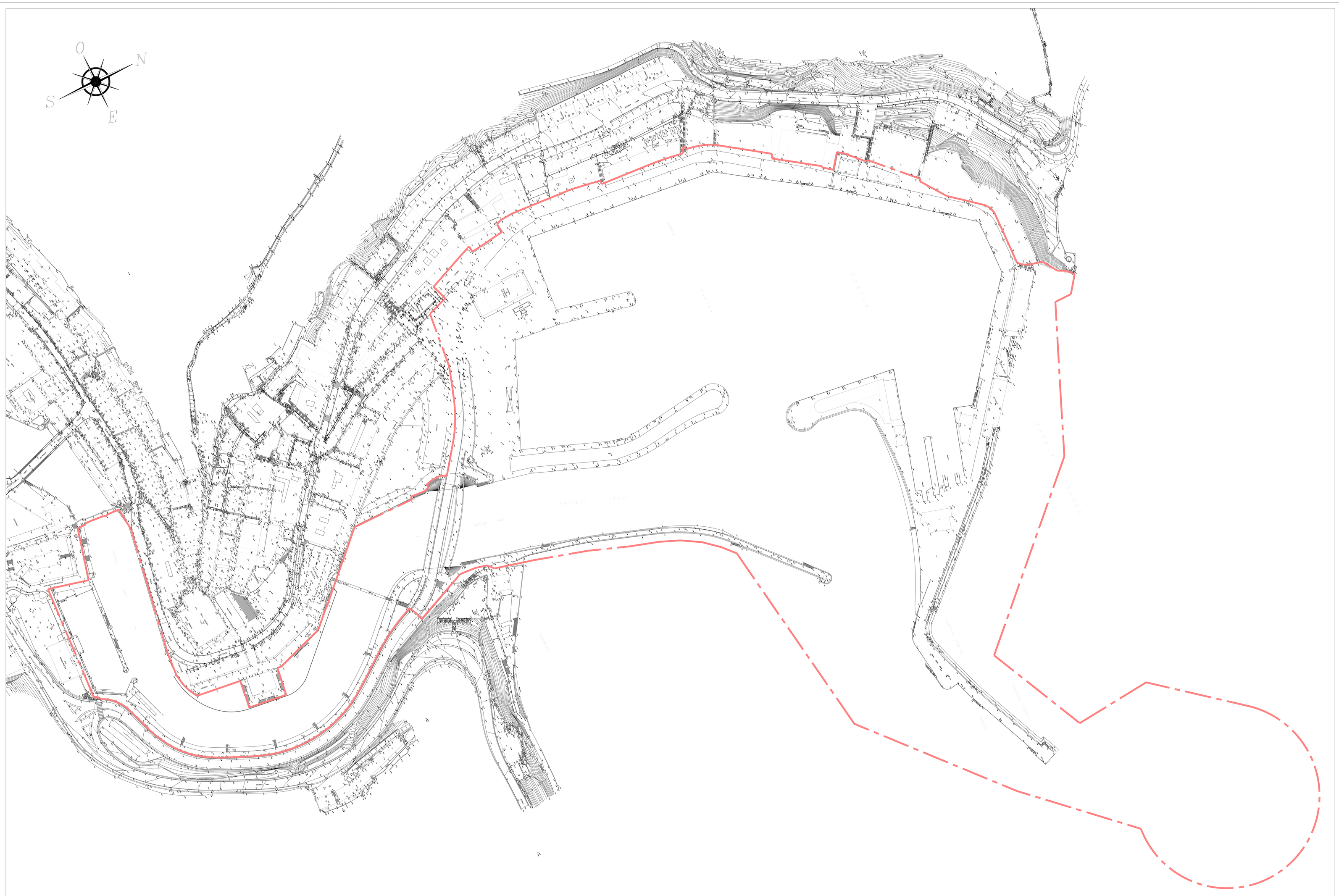
TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

PLANO Nº I.01
SITUACION DEL AREA DEL PLAN ESPECIAL

ESCALA 1/5.000

REDACTORES

FIARK ARQUITECTOS S.L.P.



50 40 30 20 10 0 50 100

PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

PLANO Nº1.02
ESTADO ACTUAL.TOPOGRAFICO

ESCALA 1/1.000

REDACTORES

FMRK ARQUITECTOS S.L.P.



PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA
TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

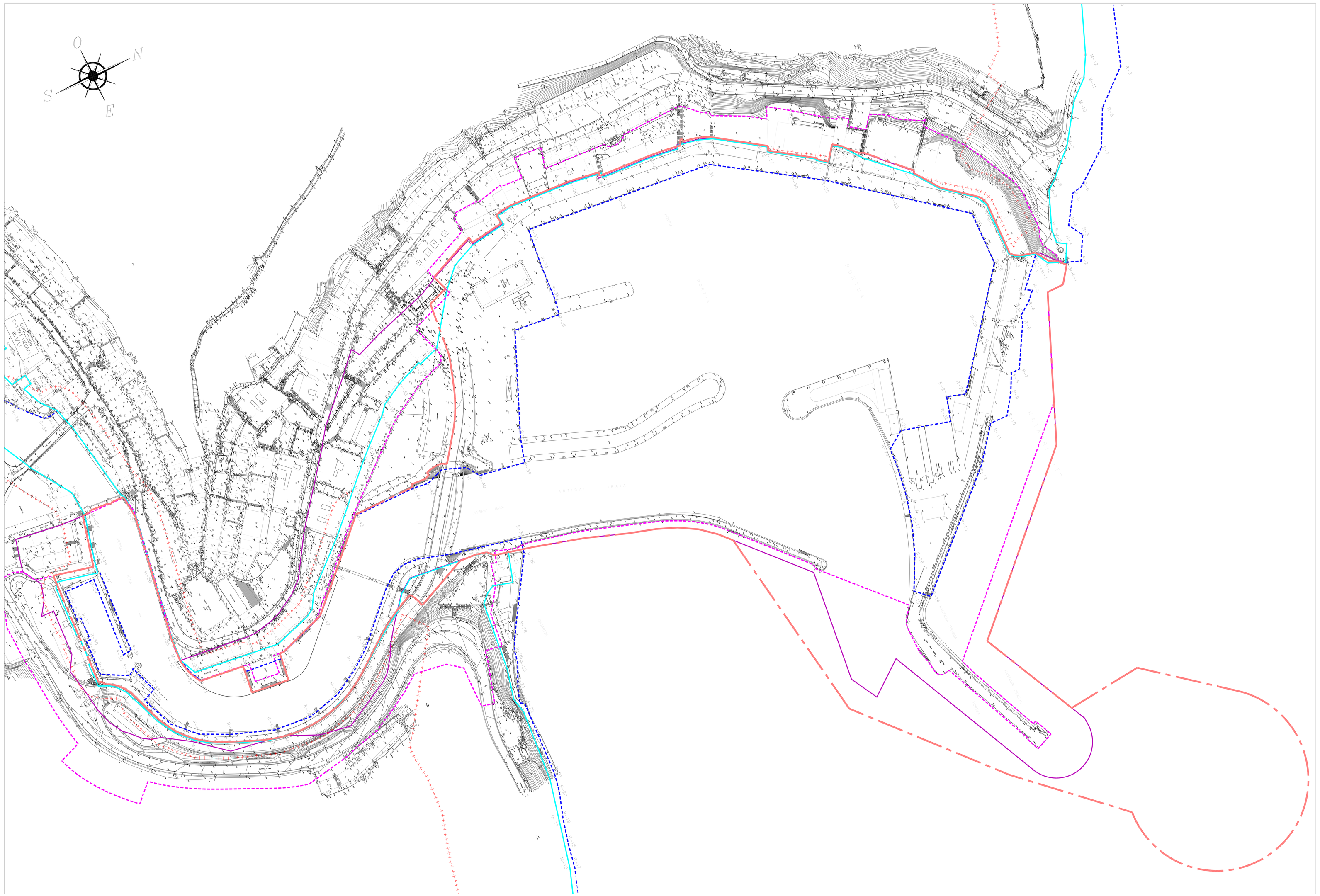
PLANO Nº 1.03
INFORMACION. CALIFICACION Y CLASIFICACION DEL SUELO SEGUN NN.SS.
ESCALA 1/1.000

REDACTORES
PIAMK ARQUITECTOS S.L.P.

LEYENDA CLASIFICACION DEL SUELO
SEGUN MODIFICACION PUNTUAL DE NN.SS.

SUELO URBANO INDUSTRIAL TIPO I
SUELO URBANO INDUSTRIAL TIPO II
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO
SUELO URBANO RESIDENCIAL
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO. SUELO URBANO.

50 40 30 20 10 0 50 100



LEYENDA DESLINDE DE COSTAS
LIMITE DE ZONA DE OCUPACION DEL SERVICIO DEL PUERTO

LINEA DE LIMITE DE PROTECCION

LINEA DE RIBERA DE MAR

LINEA DE DESLINDE

HITOS

LIMITE ZONA DE OCUPACION DE SERVICIO DEL PUERTO. ACUERDO PREVIO 6 DE ABRIL DE 1982. ZONA TRANSFERIDA AL GOBIERNO VASCO

PERPO - LIMITE DEL PLAN ESPECIAL DE REORDENACION DEL PUERTO 1990

PEOPO - LIMITE DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION DEL PUERTO 2005

50 40 30 20 10 0 50 100

PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

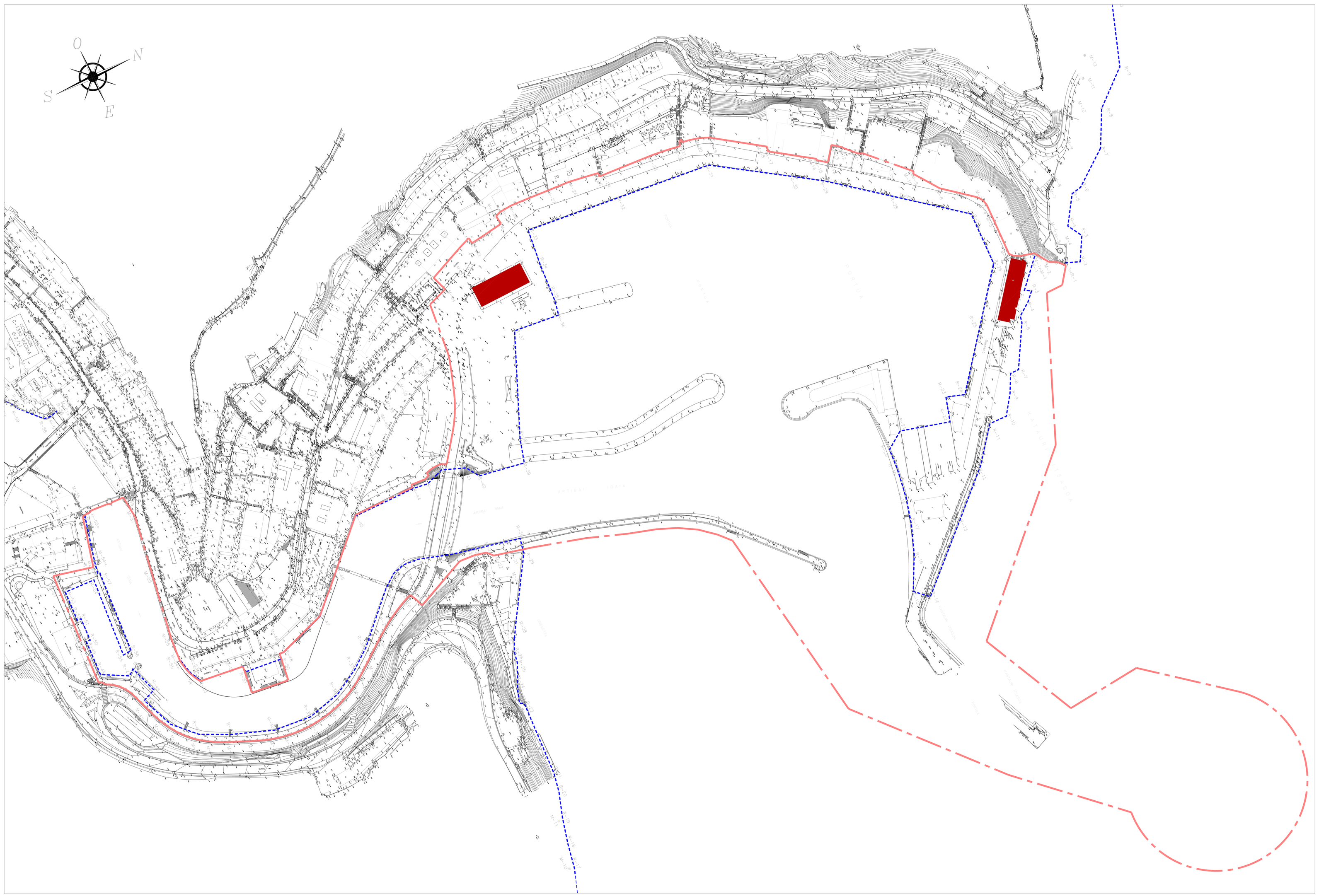
TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

PLANO Nº 1.04
INFORMACION. DELIMITACIONES LEY DE COSTAS Y OTROS.

ESCALA 1/1.000

REDACTORES

FHARK ARQUITECTOS S.L.P.



EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

50 40 30 20 10 0 50 100

PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

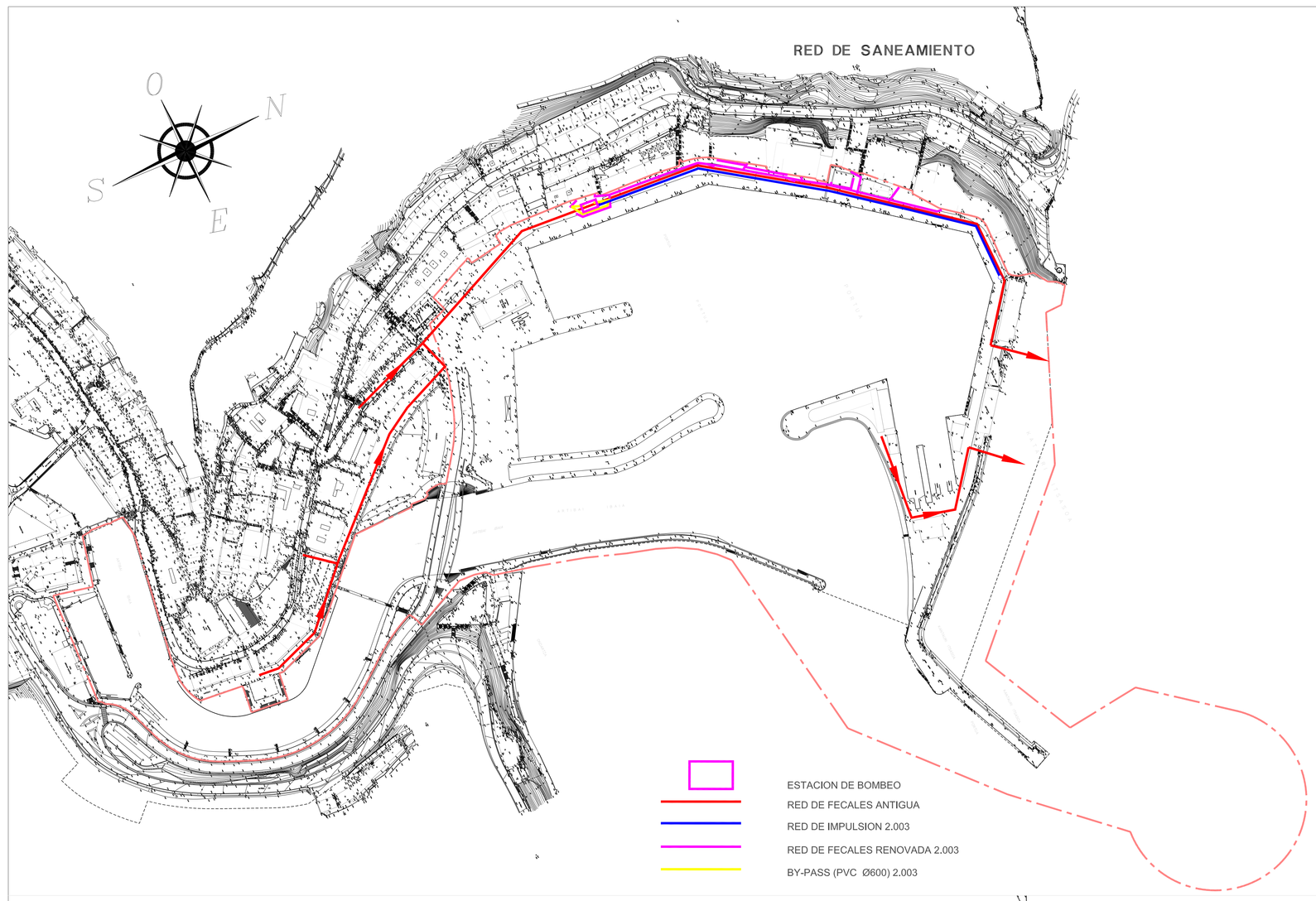
PLANO Nº 1.05
INFORMACION. EDIFICIOS ACTUALES FUERA DE ORDENACION.

ESCALA 1/1.000

REDACTORES

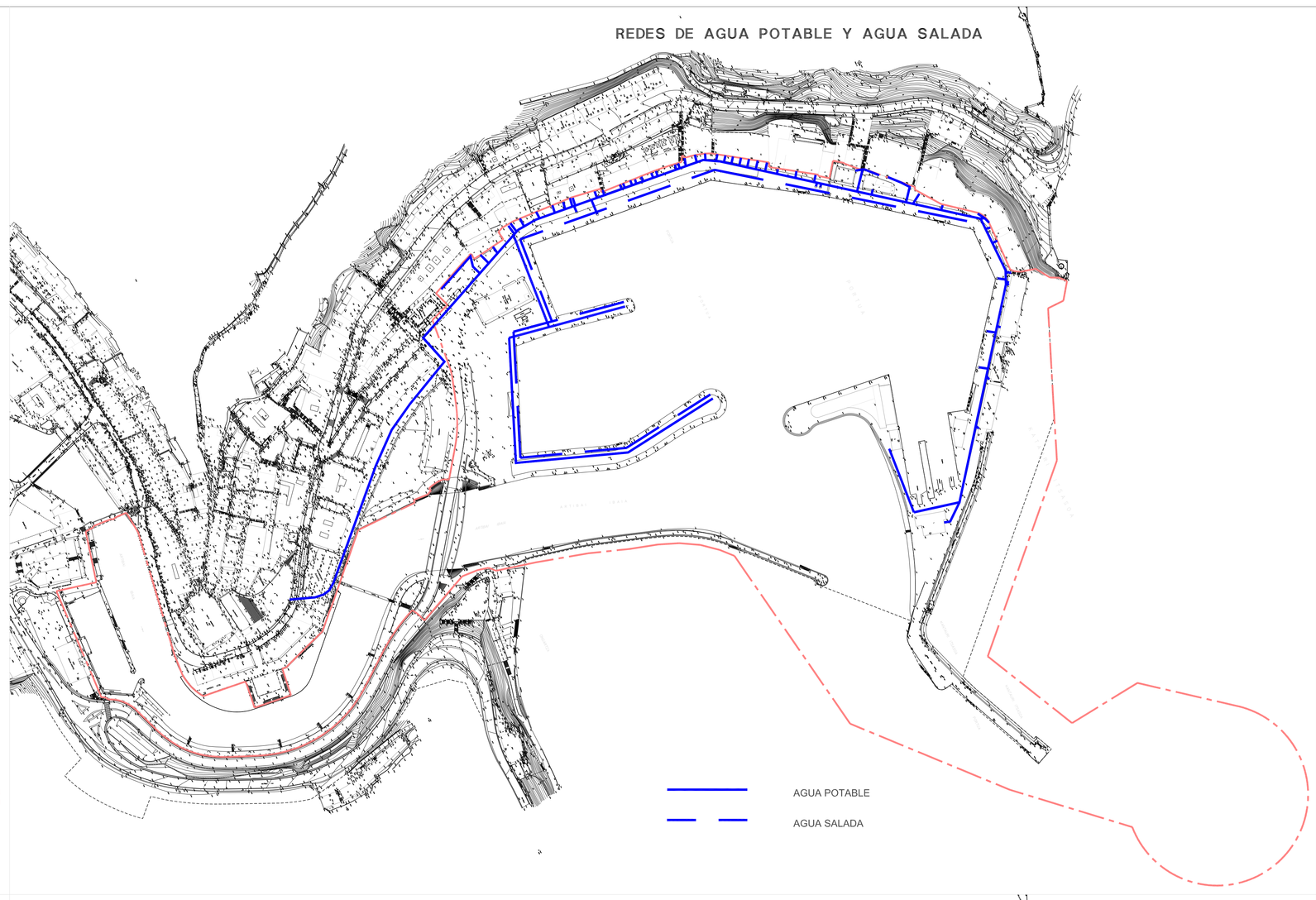
FHARK ARQUITECTOS S.L.P.

RED DE SANEAMIENTO



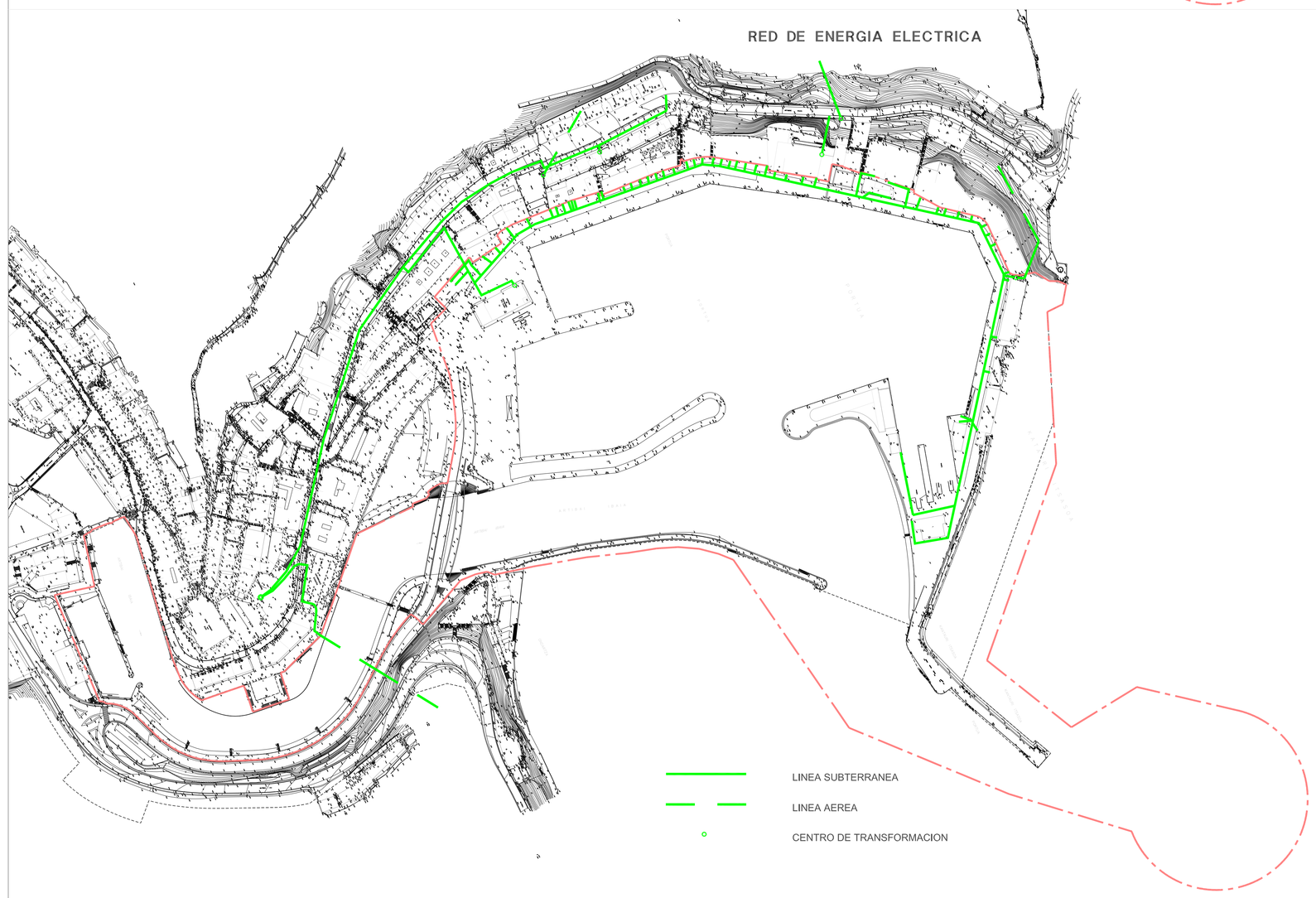
ESTACION DE BOMBEO
RED DE FECALES ANTIGUA
RED DE IMPULSION 2.003
RED DE FECALES RENOVADA 2.003
BY-PASS (PVC Ø600) 2.003

REDES DE AGUA POTABLE Y AGUA SALADA



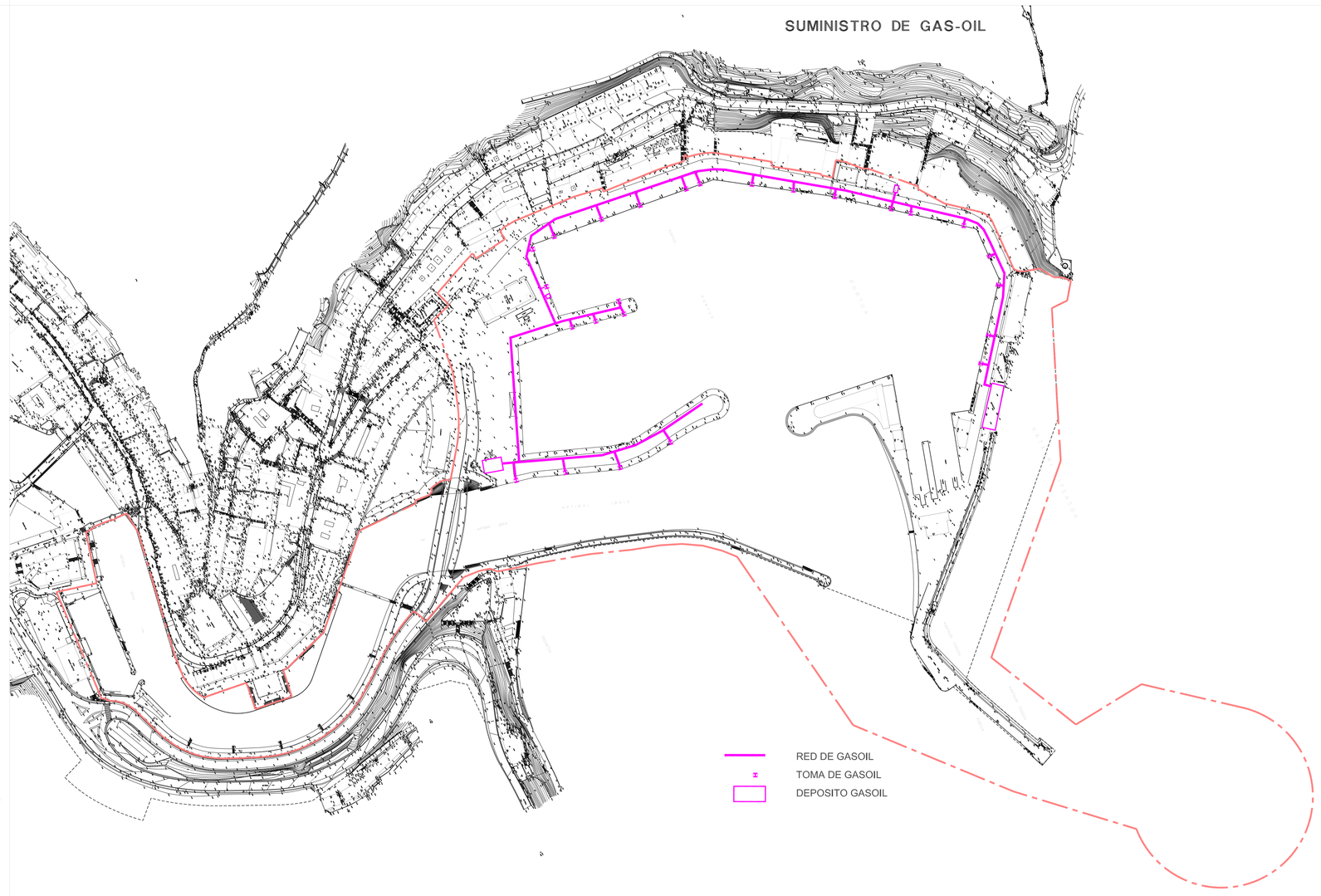
AGUA POTABLE
AGUA SALADA

RED DE ENERGIA ELECTRICA



LINEA SUBTERRANEA
LINEA AEREA
CENTRO DE TRANSFORMACION

SUMINISTRO DE GAS-OIL



RED DE GASOIL
TOMA DE GASOIL
DEPOSITO GASOIL

100 80 60 40 20 0 100 200

PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

PLANO Nº 1.06
INFORMACION: REDES DE SERVICIOS EXISTETES.

ESCALA 1/2.000

REDACTORES

FMRK ARQUITECTOS S.L.P.



PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

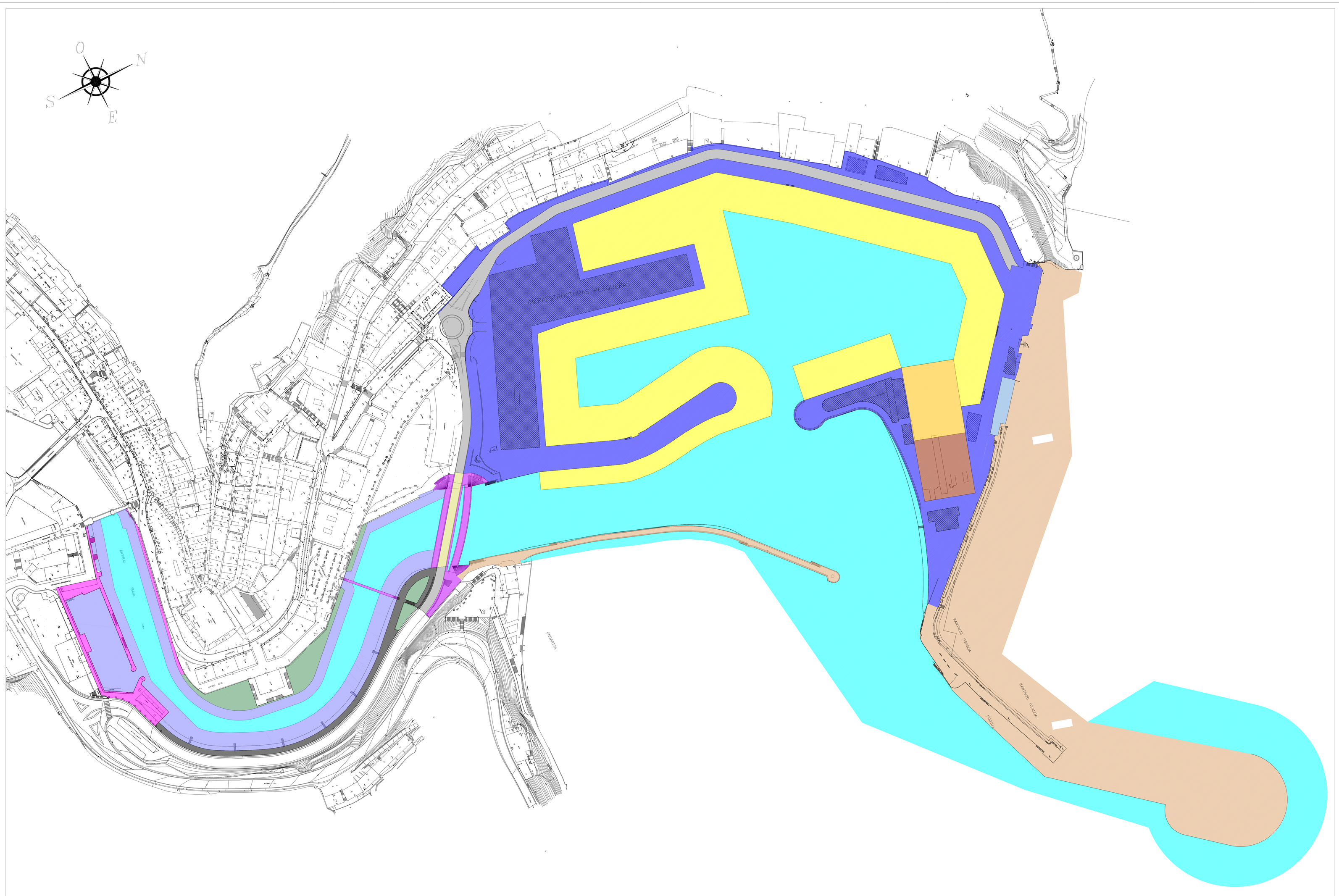
TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

PLANO Nº 0.01
ZONIFICACION GLOBAL

ESCALA 1/1.000

REDACTORES

FHARK ARQUITECTOS S.L.P.



LIMITE DEL AMBITO

"P.P. –" PRODUCTIVO PESQUERO

OCUPACION MAXIMA DE LA EDIFICACION SOBRE RASANTE

"P.G. –" PRODUCTIVO DEPOSITO DE COMBUSTIBLE

"P.A.R. –" ARMAMENTO Y REPARACION DE BARCOS

"P.L.A. – " PRODUCTIVO. LAMINA DE ATRAQUE

"P.L.R. –" PRODUCTIVO. LAMINA DE REFUGIO

"A.M.F. –" ACCESO MARITIMO FLUVIAL

"A.M.F. –" ACCESO MARITIMO FLUVIAL

"I.P. –" INFRAESTRUCTURA PORTUARIA (diques)

"I.P. –" INFRAESTRUCTURA PORTUARIA (diques)

"N.D. –"NAUTICO DEPORTIVO

"E.N.D. –"EQUIPAMIENTO NAUTICO–DEPORTIVO

"N.D.L.A. –" NAUTICA DEPORTIVA LAMINA DE ATRAQUE

"S.V." SISTEMA VIARIO

"S.V." SISTEMA VIARIO

"S.V.p." SISTEMA VIARIO PUENTE

E.L. ESPACIOS LIBRES

"Z.V." PARQUES Y ZONAS VERDES

"A.P.p" AREA PEATONAL PUENTE

"A.P. –" AREAS PEATONALES

50 40 30 20 10 0 50 100

PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

PLANO Nº O-02
PROPUESTA: CALIFICACION PORMENORIZADA.

ESCALA 1/1.000

REDACTORES

FHARK ARQUITECTOS S.L.P.


O
N
S
E
INFRAESTRUCTURAS PESQUERAS
P1
P2
P3
P4
P5
P6
P7
P8
P9
P10
P11
P12
P13
P14
P15
P16
30.97
40.88
25.76
54.66
39.00
55.00
13.00
13.05
11.55
12.00
12.00
11.55
6.19
PUNTO REPLANTEO
ANTIGUA
OLA
ONDARETA
KANTAURI ITXASOA
PORTUA
2.00
2.00
2.00



LIMITE DEL AMBITO

EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACION

DELIMITACION DE LAS AREAS DE INTERVENCION

SUPERFICIE DE LAS AREAS DE INTERVENCION

A.I.1.- 18.198 m2.
A.I.2.- 2.324 m2.
A.I.3.- 27.134 m2.
A.I.4.-194.976 m2.

ALINEACION MAXIMA DE LAS EDIFICACIONES

PARCELA EDIFICABLE NUEVA

N1.- 10.139 m2.

PARCELA EDIFICADA CONSOLIDADA

C1.- 163 m2.
C2.- 232 m2.
C3.- 226 m2.
C4.-1.265 m2.
C5.- 135 m2.
C6.- 389 m2.
C7.- 498 m2.
C8.- 160 m2.

NOTA: SUPERFICIES REFERIDAS A PARCELA. PARA OCUPACION MAXIMA EN PLANTA DE LAS EDIFICACIONES CONSULTAR LA NORMA PARTICULAR DE CADA AREA DE INTERVENCION

50 40 30 20 10 0 50 100

PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

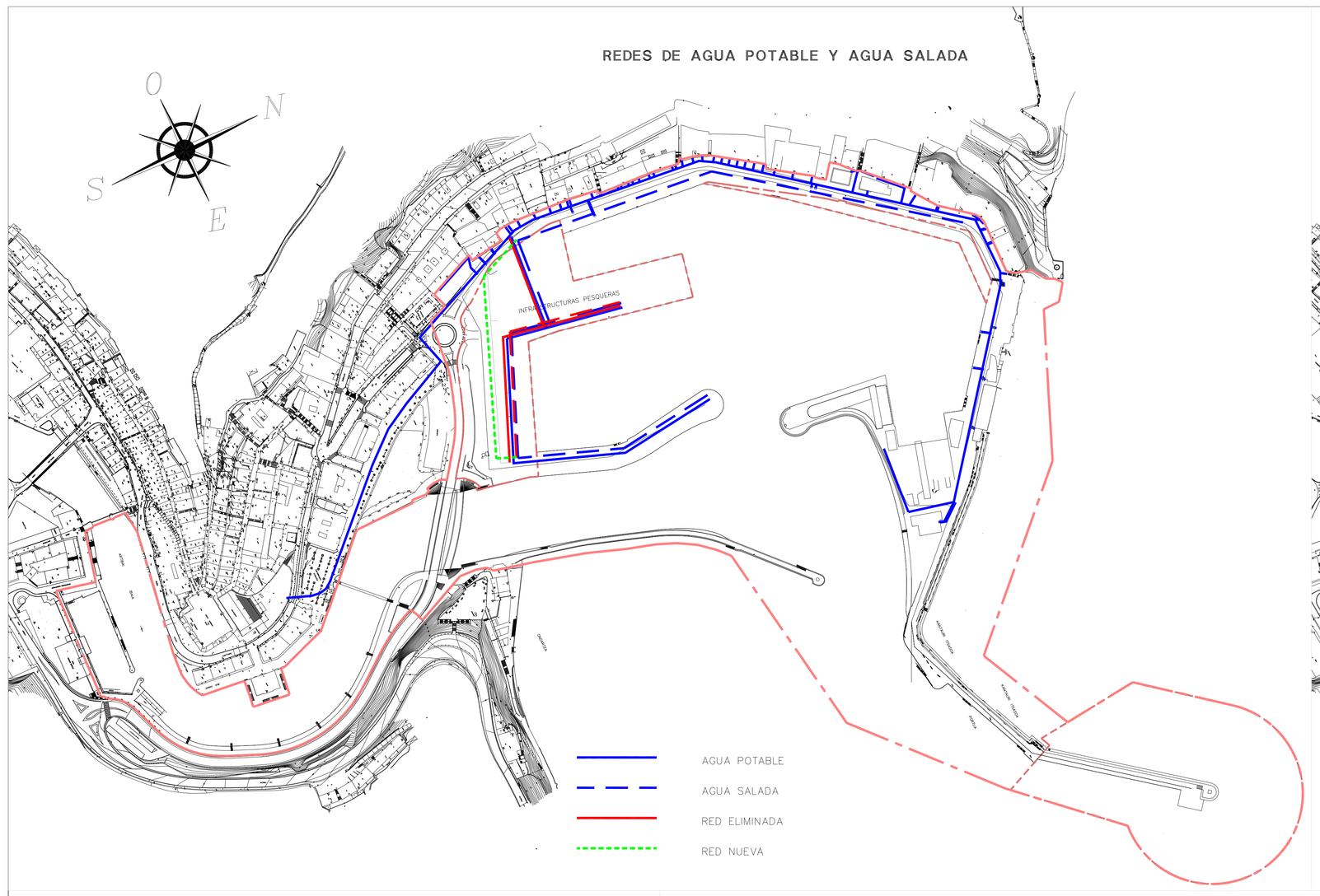
PLANO Nº 0.04
CONDICIONES DE DESARROLLO, GESTION Y EJECUCION.

ESCALA 1/1.000

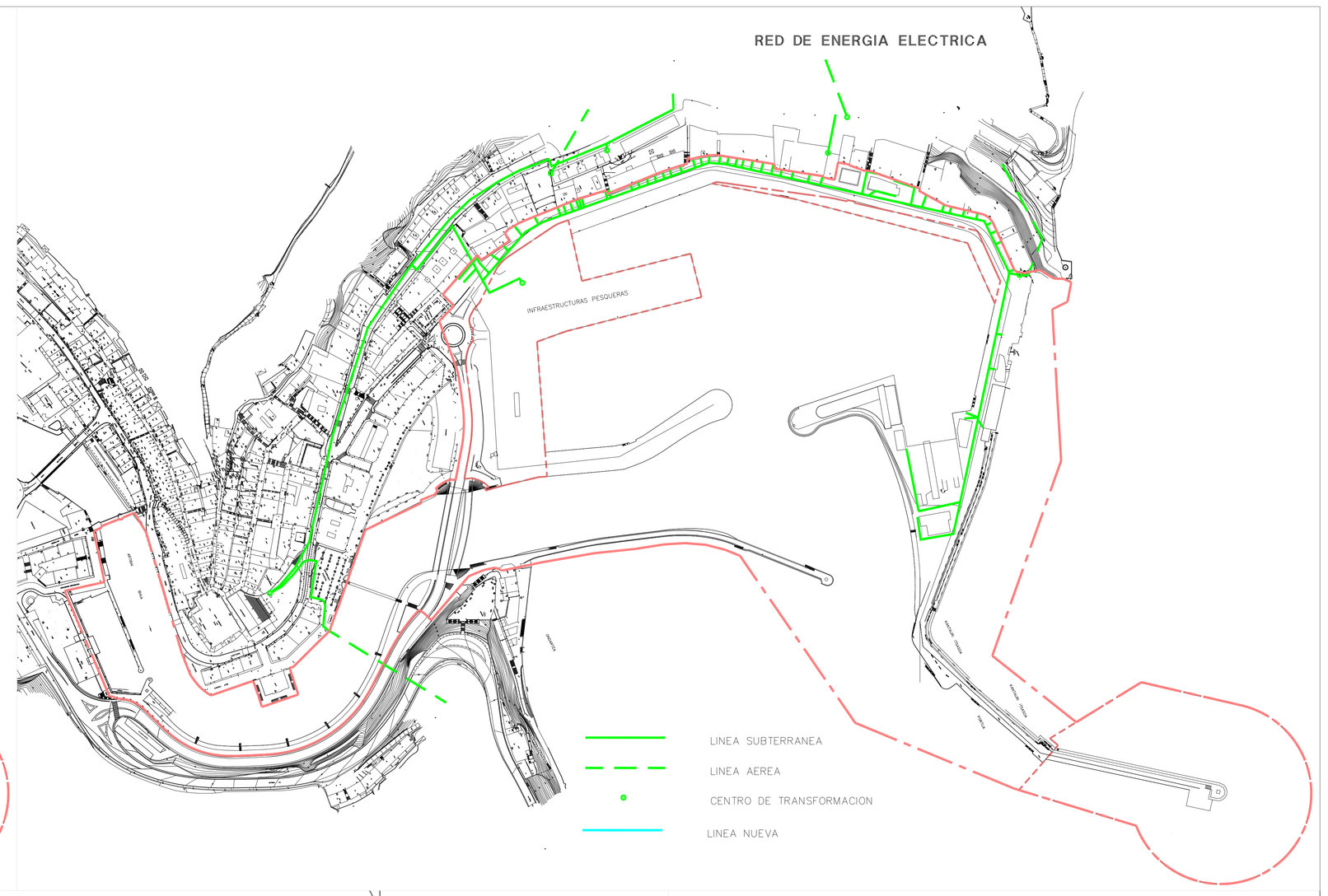
REDACTORES

FARK ARQUITECTOS S.L.P.

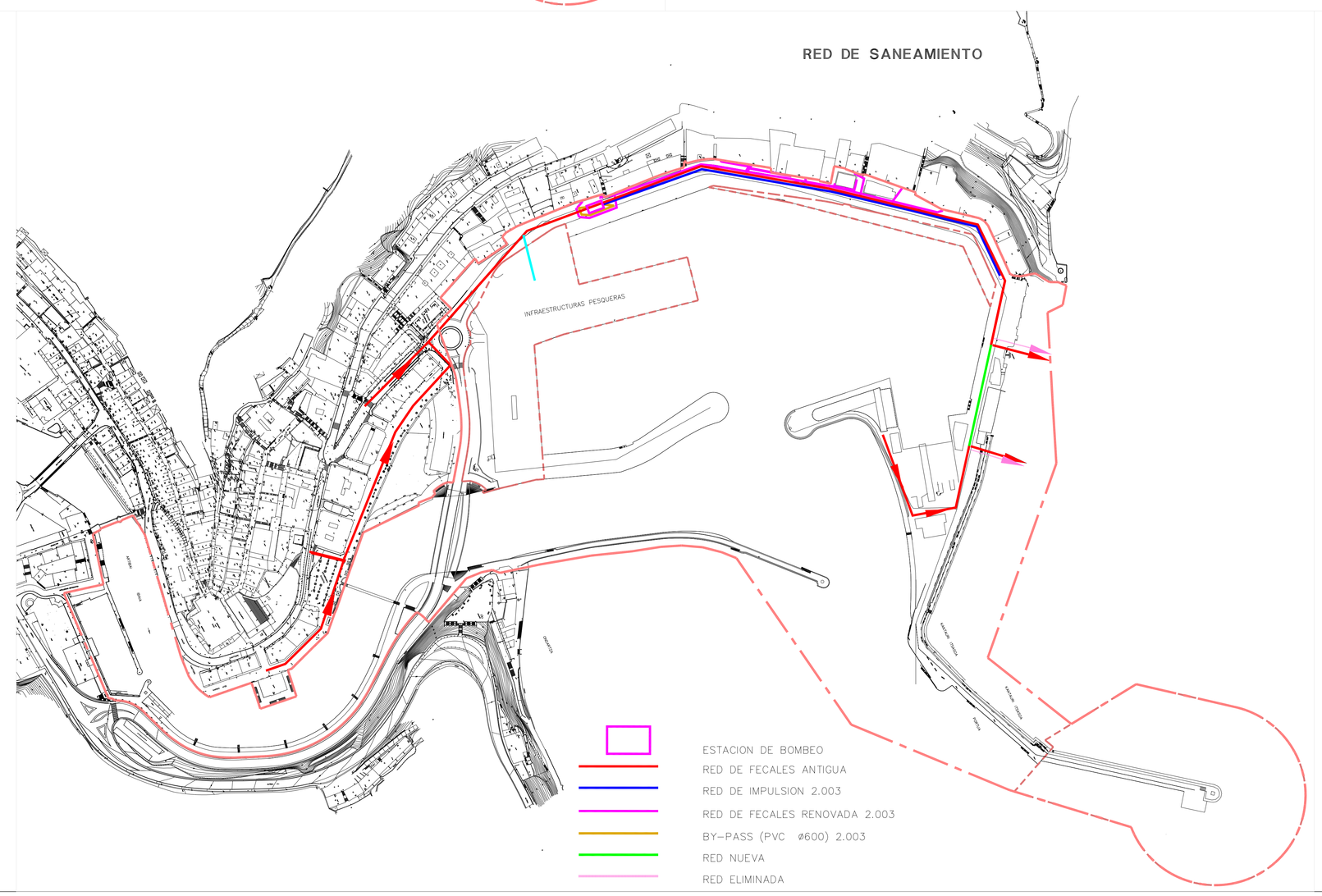
REDES DE AGUA POTABLE Y AGUA SALADA



RED DE ENERGIA ELECTRICA



RED DE SANEAMIENTO





PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

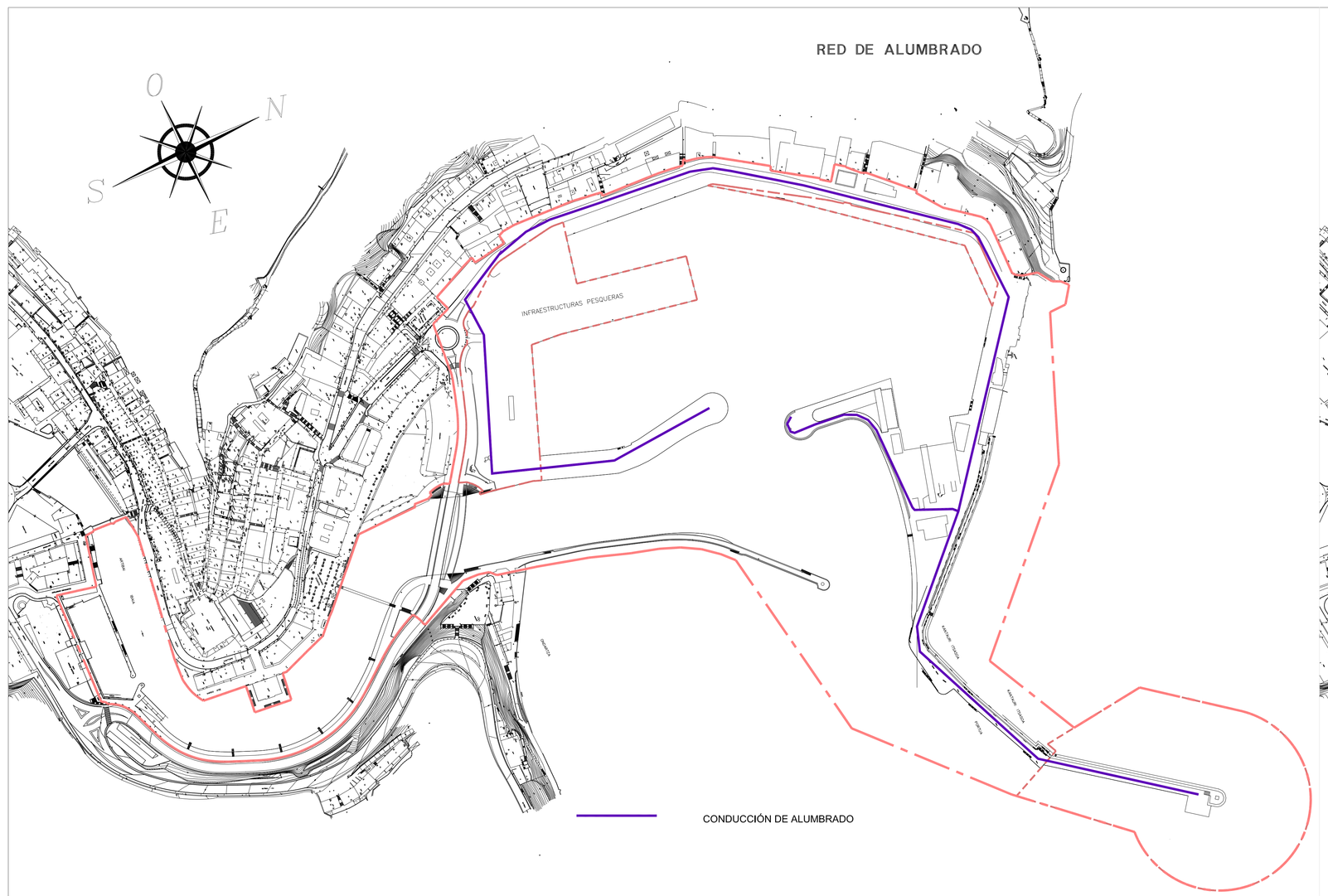
PLANO Nº O-05.1
REDES DE SERVICIOS PROPUESTOS

ESCALA 1/2.000

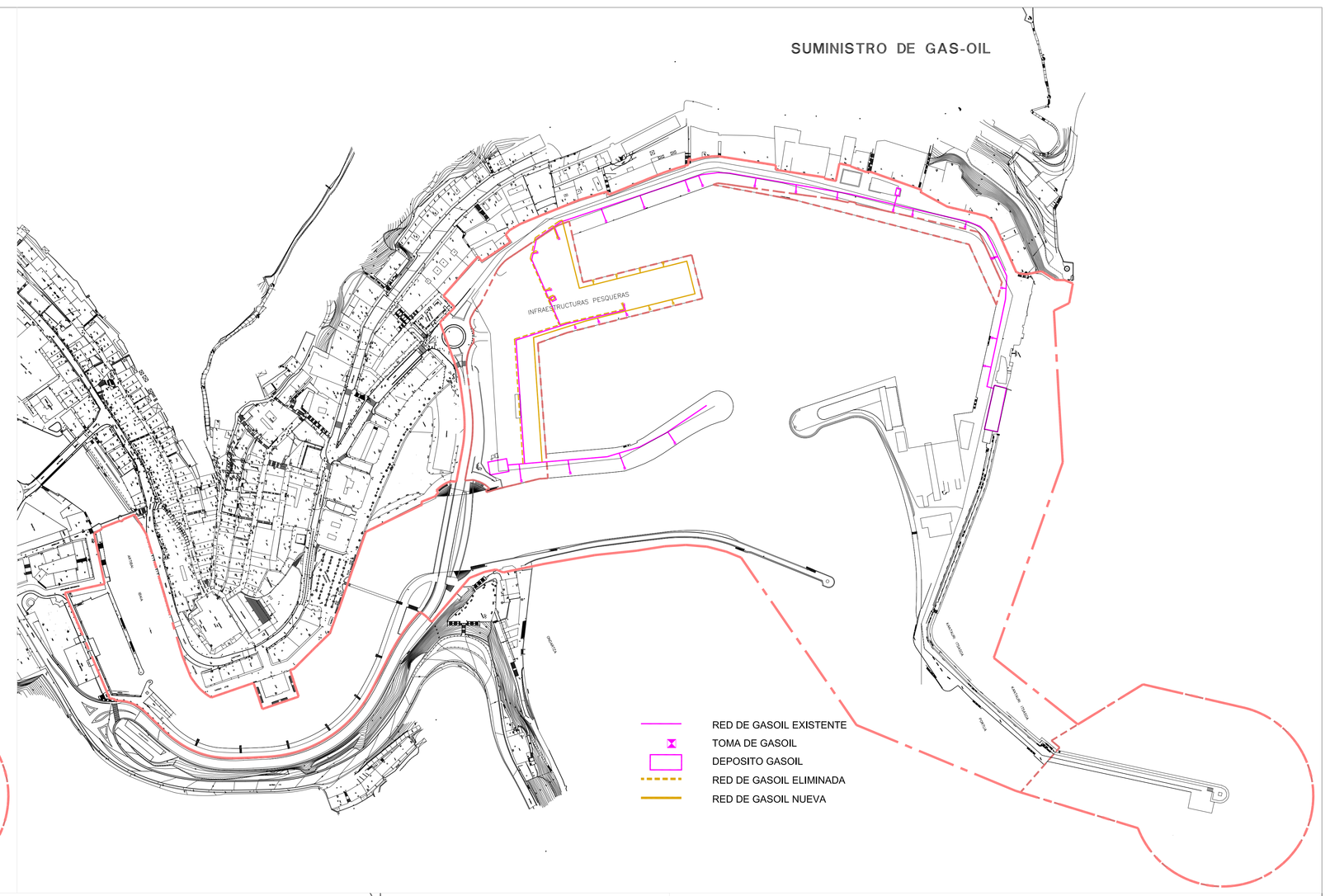
REDACTORES

FARK ARQUITECTOS S.L.P.

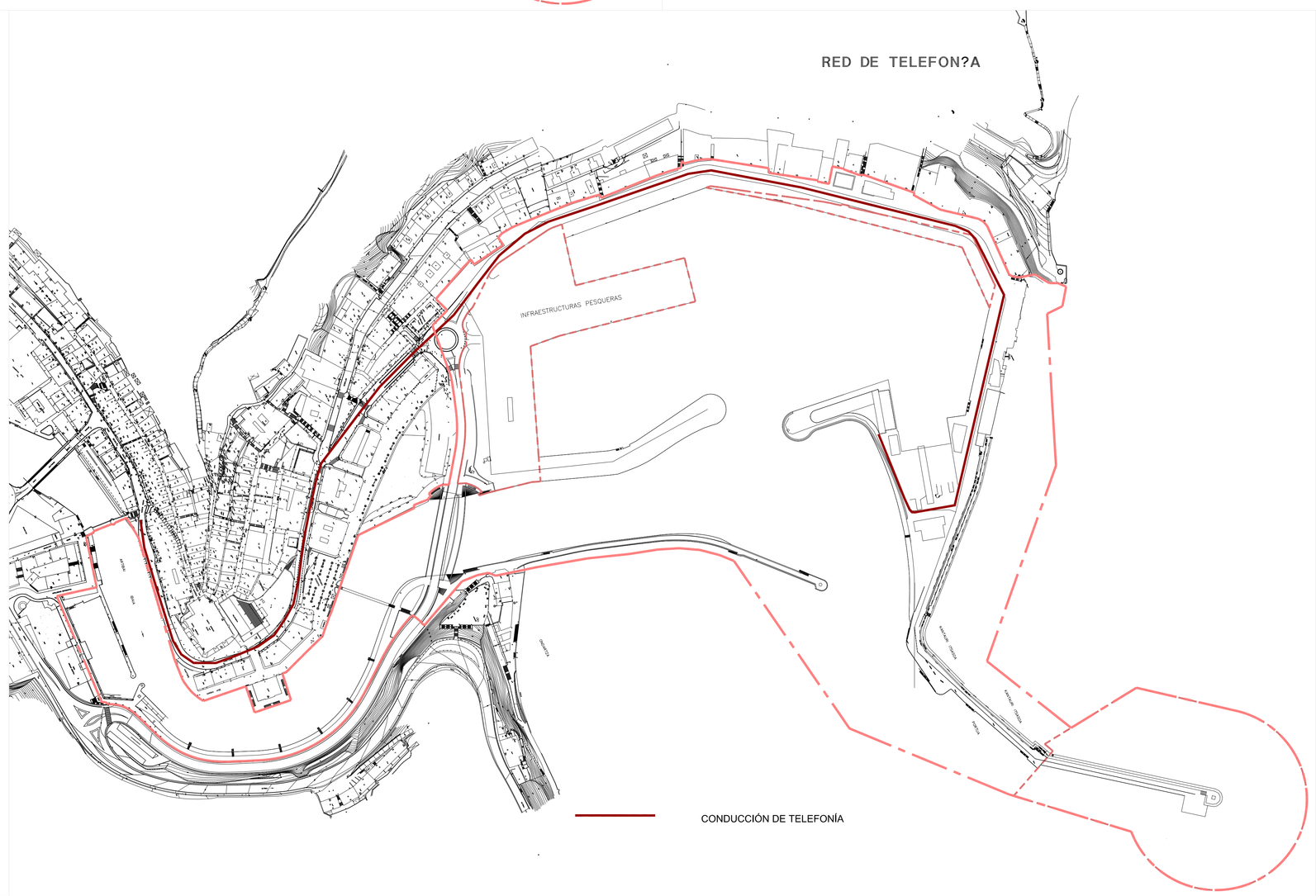
RED DE ALUMBRADO

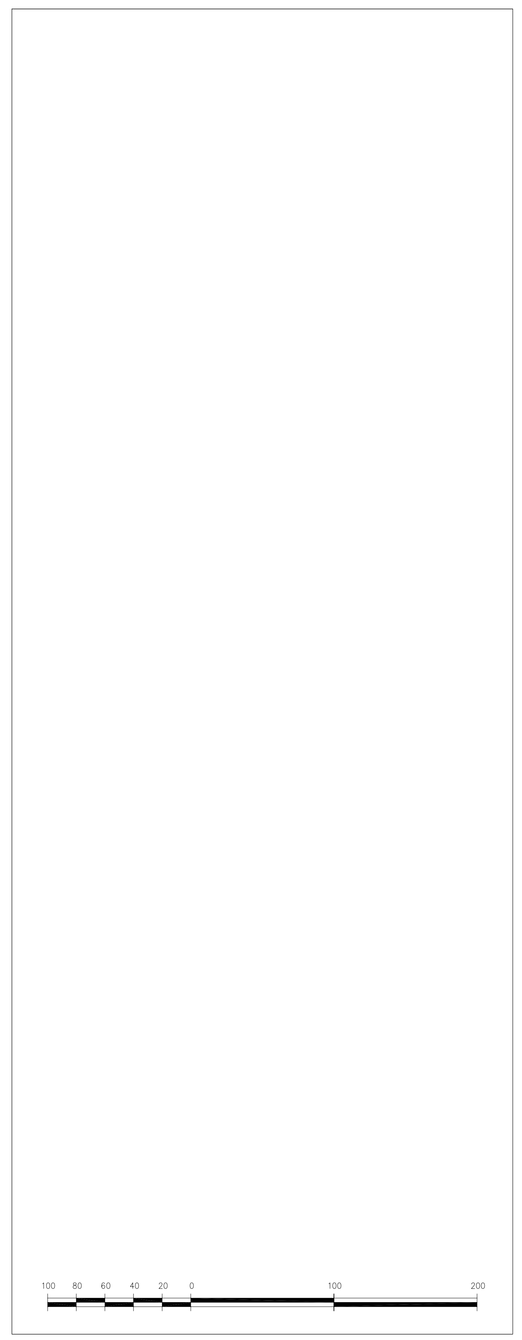


SUMINISTRO DE GAS-OIL



RED DE TELEFON?A





PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

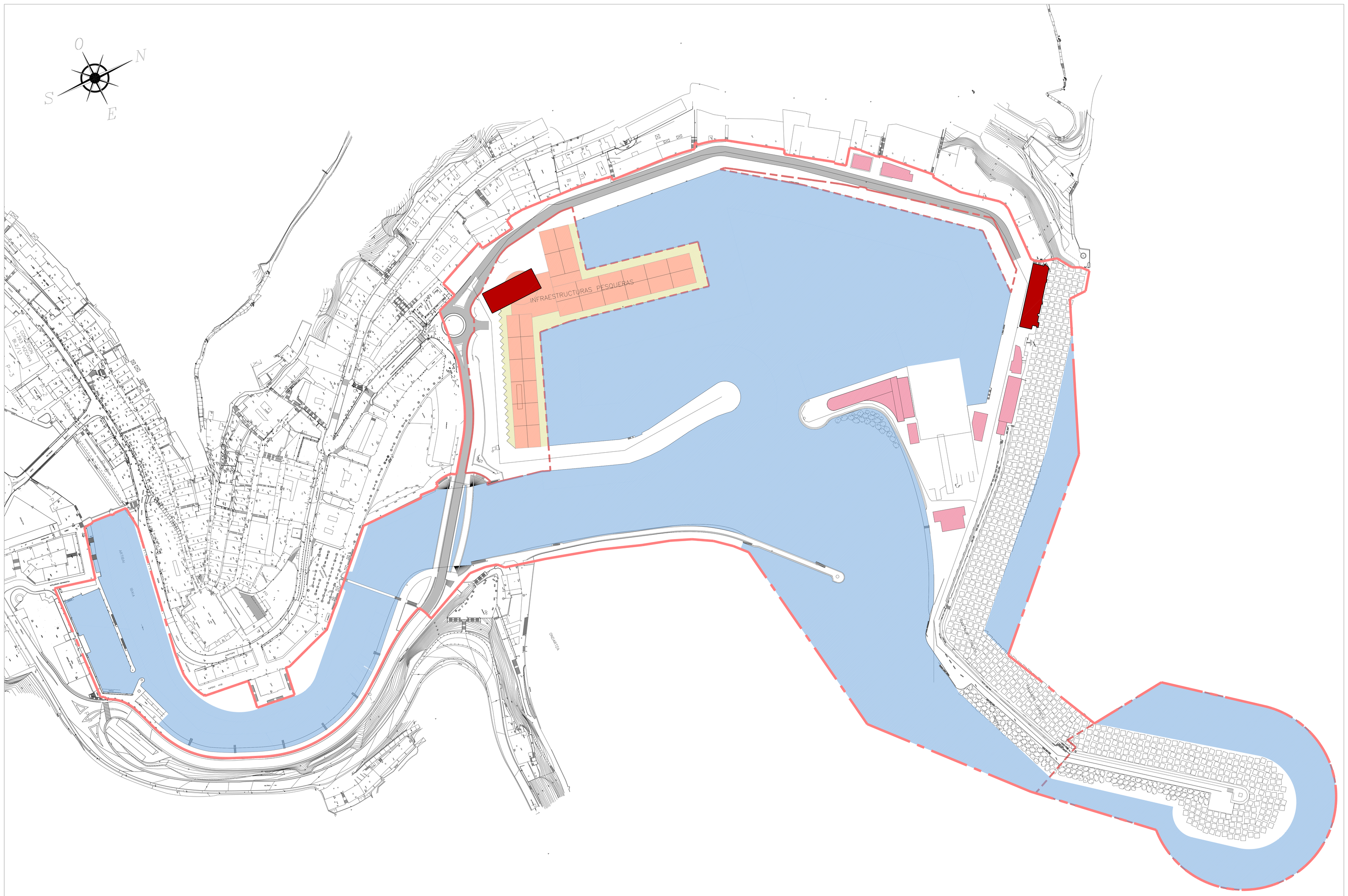
TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

PLANO Nº O-05.2
REDES DE SERVICIOS PROPUESTOS(2)

ESCALA 1/2.000

REDACTORES

FMRK ARQUITECTOS S.L.P.



PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

TEXTO REFUNDIDO

MARZO 2.009

PLANO Nº C.01

ORDENACION GENERAL DEL AMBITO DEL PLAN ESPECIAL.

ESCALA 1/1.000

REDACTORES

FMRK ARQUITECTOS S.L.P.

PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

TEXTO REFUNDIDO

MARZO 2.009

PLANO Nº C.02

SUPERPUESTO DEL ESTADO ACTUAL A LA ORDENACION PROPUESTA

ESCALA 1/1.000

REDACTORES

PAMER ARQUITECTOS S.L.P.

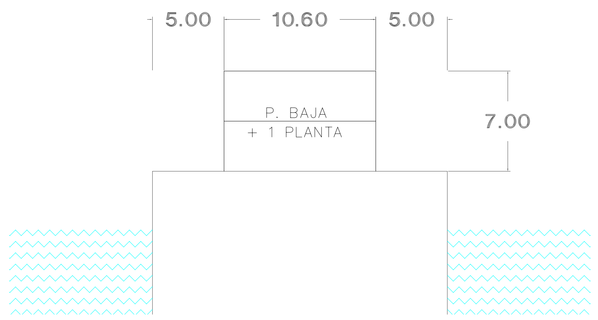
ESTADO ACTUAL

50 40 30 20 10 0 50 100


ITSASOA
PORTUA
ARTIBAI
DARSENA
MUELLE
ESPIGON
ESPIGON
ESPIGON

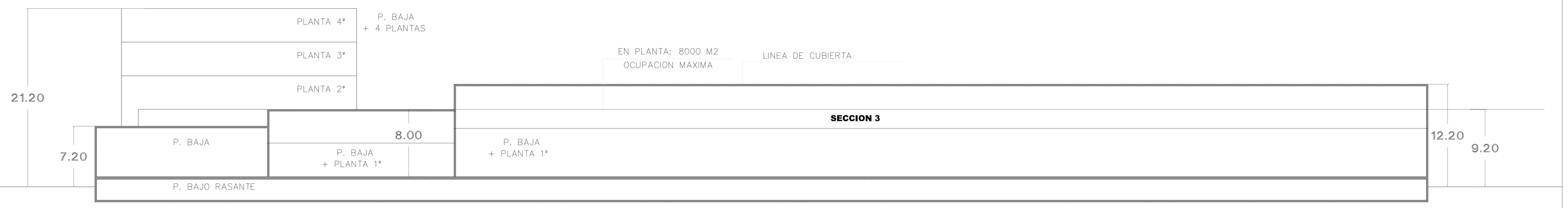
O N S E

SECCION 1



EDIFICACION EXISTENTE (interior al puerto actual).

SECCION 2



EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA SOBRE RASANTE : 16.000 M2

SECCION 3

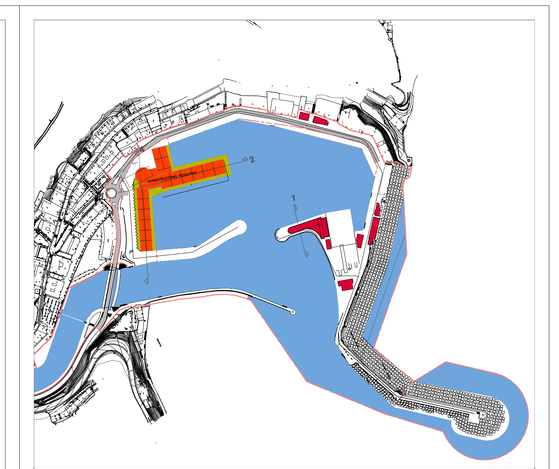
LONJA DE ACTIVIDADES PESQUERAS



EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA SOBRE RASANTE : 16.000 M2

EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA SOBRE RASANTE : 16.000 M2

SECCION 3



50 40 30 20 10 0 50 100

PLAN ESPECIAL
DE ORDENACION DEL PUERTO DE ONDARROA

TEXTO REFUNDIDO
MARZO 2.009

PLANO Nº C.03
SECCIONES A LA ORDENACION.

ESCALA 1/200

REDACTORES

FARK ARQUITECTOS S.L.P.