AZKOITIA OINARTXO

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

POLÍGONO INDUSTRIAL

AQUÍ PUEDE PLANTAR SU EMPRESA

este lugar tiene futuro

SPRILUR · Gipuzkoako Foru Aldundia / Diputación Foral de Gipuzkoa · AZKOITIA Udala · azpeitia udala

3542-009 - E.C.F. Klororik gabeko paper ekologikoa

SPRILUR · Gipuzkoako Foru Aldundia / Diputación Foral de Gipuzkoa · AZKOITIA Udala · azpeitia udala

ZURE ENPRESA HEMEN JAR DEZAKEZU

toki honek etorkizuna du

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

AZKOITIA OINARTXO

OINARTXO

“Que ninguna iniciativa empresarial se malogre por no hallar un lugar adecuado donde ubicarse”

PROGRAMA INDUSTRIALDEAK

El Programa Industrialdeak tiene como objetivo ofrecer suelo y edificaciones, está desarrollado por SPRILUR S.A. (Sociedad para la Promoción de Suelo y Construcciones Industriales SA), Entidad Pública de Derecho Privado, dependiente de SPRI S.A., por tanto, del Gobierno Vasco.

El Programa Industrialdeak es una actuación de colaboración interinstitucional entre el Gobierno Vasco –a través de SPRILUR S.A.– las Diputaciones Forales y los Ayuntamientos de los municipios o comarcas donde se materializan los proyectos, para racionalizar el espacio y el precio del suelo industrial en Euskadi, poder desarrollar políticas anticíclicas ante crisis económicas y para evitar la tentación especulativa.

El objetivo es ofrecer suelo en condiciones de calidad y de precio a las nuevas iniciativas emprendedoras y a empresas que requieran ampliación en cualquiera de los tres territorios de Euskadi. Además, se trata de simplificar a estas empresas todas aquellas gestiones administrativas ajenas a su propia vocación empresarial, ofreciéndoles un terreno urbanizado o edificio adecuado, totalmente terminado y calificado para su actividad.

La visión del Grupo Sprilur se concreta “como recurso necesario en la Estrategia de Competitividad Empresarial de Euskadi, queremos liderar el cambio de modelos de planificación y gestión de infraestructuras para actividades económicas, asegurando la existencia permanente de un patrimonio público de suelo y adelantándonos a las necesidades de las empresas del país.”

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

Nació esta sociedad pública precisamente para asegurar la existencia de suelo y pabellones en las mejores condiciones y a precios competitivos en los municipios de Azkoitia y Azpeitia, tanto para sus empresas como para cuantas otras quisieran aquí desplazarse.

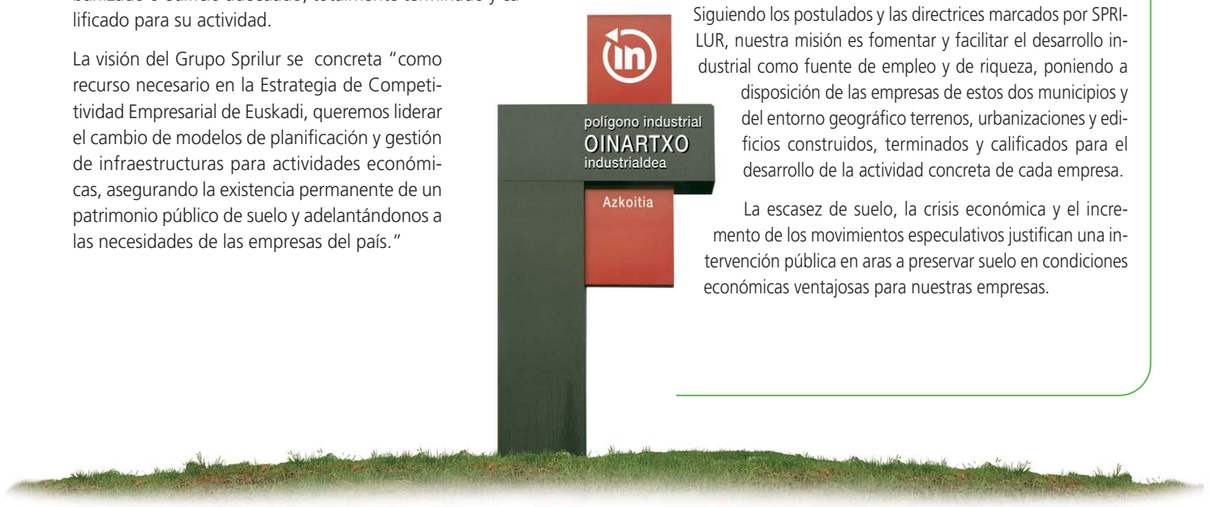
En concreto, Urola Erdiko Industrialdea es una sociedad pública dependiente del Departamento de Industria del Gobierno Vasco, cuyo accionariado se compone de la siguiente manera: SPRILUR 51%, Diputación Foral de Gipuzkoa 24,5%, Ayuntamiento de Azkoitia 15,35% y Ayuntamiento de Azpeitia 9,15%

Esta Sociedad se integra, a través de su empresa matriz Sprilur S.A., en el denominado Grupo Spri, encabezado por la propia Sociedad para la Promoción y Reconversión Industrial (Spri S.A.).

En este contexto, participa en la fase de implantación de un nuevo proyecto común para todas las sociedades del grupo, denominado “Carta de servicios única del Grupo Spri”, por el que se pretende “acercar al empresario vasco todos los servicios del Grupo Spri en todos los puntos en los que está implantada una sociedad del grupo”. Dicho de otra forma, se pretende constituir tantas “ventanillas únicas” para los servicios del grupo como sociedades haya.

Siguiendo los postulados y las directrices marcados por SPRILUR, nuestra misión es fomentar y facilitar el desarrollo industrial como fuente de empleo y de riqueza, poniendo a disposición de las empresas de estos dos municipios y del entorno geográfico terrenos, urbanizaciones y edificios construidos, terminados y calificados para el desarrollo de la actividad concreta de cada empresa.

La escasez de suelo, la crisis económica y el incremento de los movimientos especulativos justifican una intervención pública en aras a preservar suelo en condiciones económicas ventajosas para nuestras empresas.



* El presente documento tiene un carácter meramente informativo, con una definición aproximada de las parcelas y los pabellones reseñados, los cuales en último término tendrán las características y dimensiones que Urola Erdiko Industrialdea considere más apropiados en orden a maximizar la edificabilidad del polígono y las necesidades del conjunto de potenciales clientes interesados, no adquiriendo por lo tanto en ningún caso un carácter contractual.

Socios:

SPRILUR

Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

AZKOITIA Udala

azpeitia udala

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

Polígono Industrial OINARTXO

La previsión de suelo por parte del Ayuntamiento de Azkoitia ha posibilitado una salida airosa a las empresas de Azkoitia con necesidad de aumentar su espacio productivo, además ha permitido acoger las muchas y variadas iniciativas emprendedoras que han brotado en el municipio en los últimos 25 años y dar cobijo a empresas procedentes del entorno y hasta del exterior.

Azkoitia es uno de los municipios que más metros cuadrados por habitante ha destinado a suelo industrial público. Se han cumplimentado con éxito cuatro fases anteriores y la zona industrial de Oinartxo constituye la quinta fase del programa.

Cuenta Oinartxo con 146.201 m² brutos, de los cuales 34.748 m² se han destinado a parcelas industriales, 10.182 m² a pabellones modulares y 1.740 m² a un edificio comercial-administrativo, donde se ubicará la Fundación para la Innovación "Loiola Berrikuntza Fundazioa".

Ubicación inmejorable

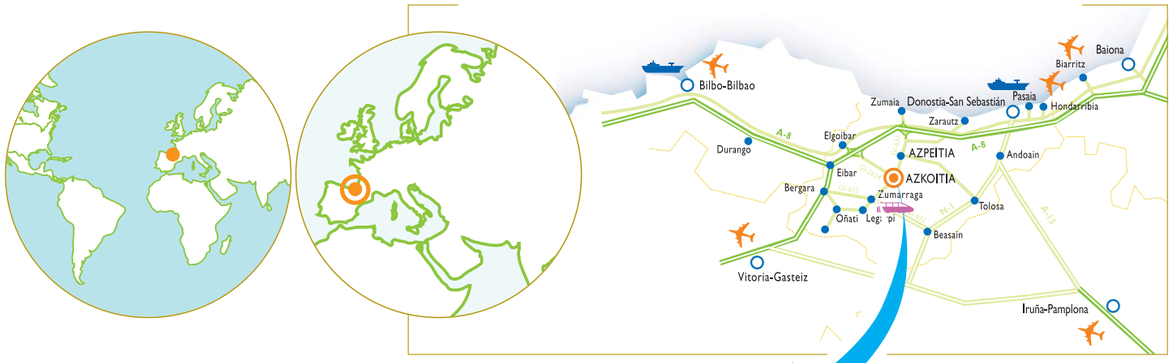
5 aeropuertos en menos de 70 minutos

2 superpuertos en menos de 60 minutos

La estación intermodal del TAV en 30 minutos

Distancias

Donostia/San Sebastián: 40 minutos
Bilbao: 50 minutos
Vitoria-Gasteiz: 50 minutos



Azkoitia

Mirando hacia el futuro

Azkoitia está estudiando suelo para futuras fases del Programa Industrialdeak: Izarre-Jandalo, el actual campo de tiro, y otros enclaves contemplados en las Normas Subsidiarias aprobadas en abril de 2007 seguirán garantizando el desarrollo industrial del municipio de Azkoitia.

Desarrollo del Programa Industrialdeak en Azkoitia

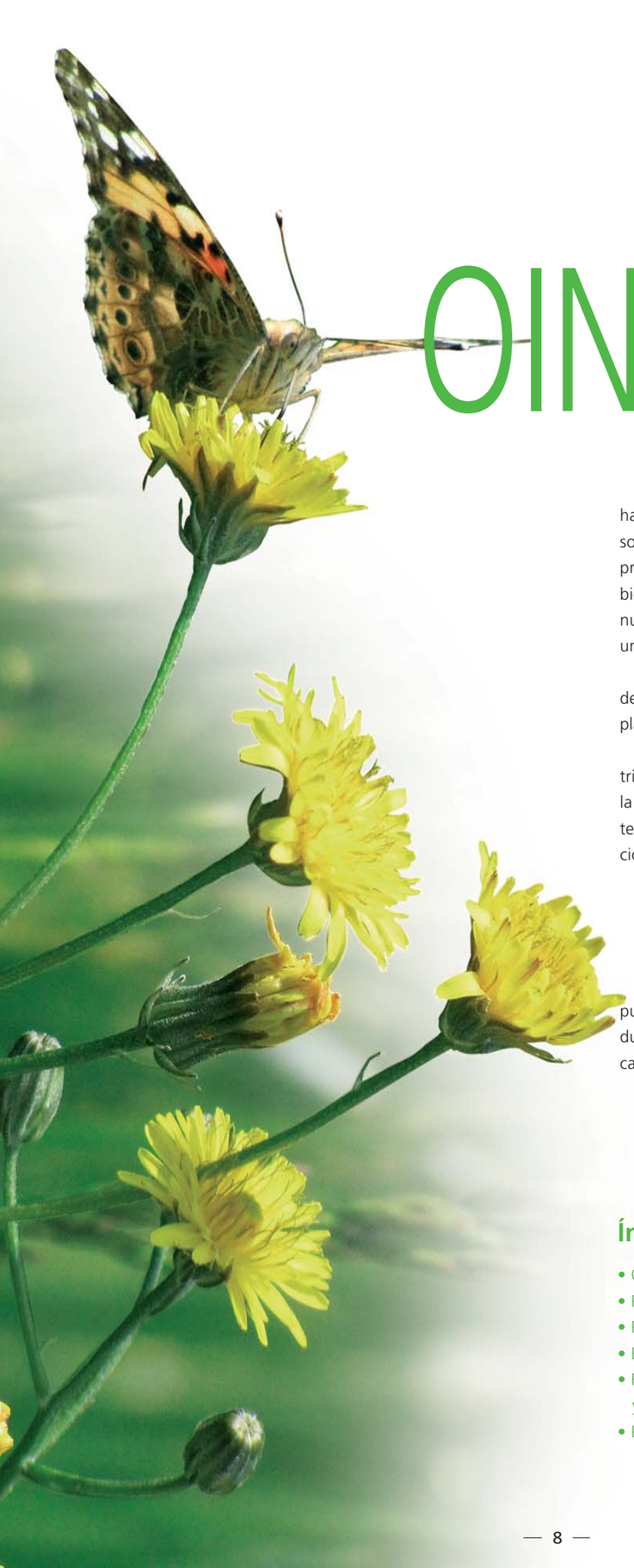
Desde el año 1984, Azkoitia ha desarrollado cuatro fases del programa Industrialdeak. En un plazo de 25 años, este programa ha dado cobijo a más de 100 empresas, siendo en consecuencia uno de los motores de la economía de Azkoitia y del valle de Iraurgi.

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

Promueve:
Urola Erdiko Industrialdea, S.A.

Proyecto y dirección:
LKS Ingeniería, S.Coop.

Construye:
Construcciones Amenabar, S.A.



OINARTXO

Compromiso con la gestión medioambiental y la sostenibilidad

A lo largo de su trayectoria Urola Erdiko Industrialdea ha ido evolucionando para poder prestar un mejor servicio social. En este sentido, no hemos sido ajenos a la creciente preocupación social por la conservación del medio ambiente y, además, conscientes de los posibles impactos que nuestra propia actividad puede generar, hemos asumido un firme compromiso en la defensa de nuestro entorno.

Estos compromisos se recogen en el Sistema de Gestión de la Mejora Ambiental que Urola Erdiko Industrialdea implantó y certificó en 2008 bajo la Norma EKOSCAN® 2004.

De este modo, en la actualidad, Urola Erdiko Industrialdea desarrolla su trabajo aunando su actividad diaria y la protección del medio ambiente y asumiendo los siguientes compromisos en la gestión diaria de nuestra organización:

- promover el desarrollo sostenible.
- prevenir la contaminación.
- lograr la mejora ambiental continua más allá del cumplimiento de la legislación ambiental.

Centrando el compromiso medioambiental desde el punto de vista de la nueva Promoción Oinartxo, se ha producido la recuperación de una zona degradada, destacando los siguientes puntos:

- Se ha producido puesta en valor para actividades industriales del vertedero "Hierros Egino" de Azkoitia, en su día clausurado y sellado por la Sociedad Pública Ihobe.
- Se ha proyectado la urbanización teniendo en cuenta criterios de recuperación de terrenos (vertedero de materiales de construcción), de mantenimiento medioambientalmente sostenible de la urbanización (zonas verdes, viales…) y de movilidad (estudio de viabilidad en conexión con las infraestructuras viales comarcales) y reestudio de la viabilidad compatible con las promociones colindantes.
- Se ha realizado una vigilancia en obra mediante el Plan de Vigilancia Ambiental.
- Mediante convenio la entidad pública EVE (Ente Vasco de la Energía) invierte en la generación de fuentes de energía alternativas, con la implantación de instalaciones fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios.
- Se ha obtenido la calificación "B" del Certificado de Eficiencia Energética emitida por el Cadem del Edificio Comercial.
- Y se ha tomado esta promoción como ejemplo práctico en la elaboración de la "Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible para Edificios Industriales" publicada por la Sociedad Pública Ihobe con la participación de Sprilur S.A. y Urola Erdiko Industrialdea S.A.

El Edificio Comercial de la Promoción Oinartxo, será la sede de Urola Erdiko Industrialdea, y desde su diseño inicial, se han tenido en cuenta aspectos relativos a su sostenibilidad, y eficiencia energética, así como el uso de energías renovables, todo ello enmarcado en la normativa del Código Técnico de la Edificación. Las bases de partida han buscado dichos objetivos materializados de la siguiente manera:

- Uso de Energía Solar Térmica a través de paneles solares térmicos para precalentar el Agua Caliente Sanitaria.
- Generación de energía eléctrica mediante paneles fotovoltaicos, realizando la inversión Urola Erdiko Industrialdea S.A.
- Envolvente del edificio con mejora de aislamiento termico.
- Fachada sur con cámara de aire para permitir efecto de fachada ventilada, evitando el calentamiento excesivo en verano.
- Edificio semienterrado para aprovechar la inercia térmica en verano: menores pérdidas de calor en invierno y menor sobrecalentamiento en verano.
- Núcleo de servicios y de comunicaciones centralizados, de modo que todo el perímetro queda como zona de trabajo y se optimiza la entrada de luz natural.

Índice

- Oferta 10
- Parcelas industriales 12
- Pabellones modulares 18
- Edificio comercial y administrativo 26
- Funcionamiento de adjudicación y relación contractual 30
- Para más información: doble página central 32

Socios:

SPRILUR · Gipuzkoako Foru Aldundia Diputación Foral de Gipuzkoa · AZKOITIA Udala · azpeitia udala · UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

OINARTXO
OFERTA

Parcelas Industriales

Pág. 12-13 V3
Pág. 14 V4
Pág. 15 V5
Pág. 16 L1
Pág. 17 L2

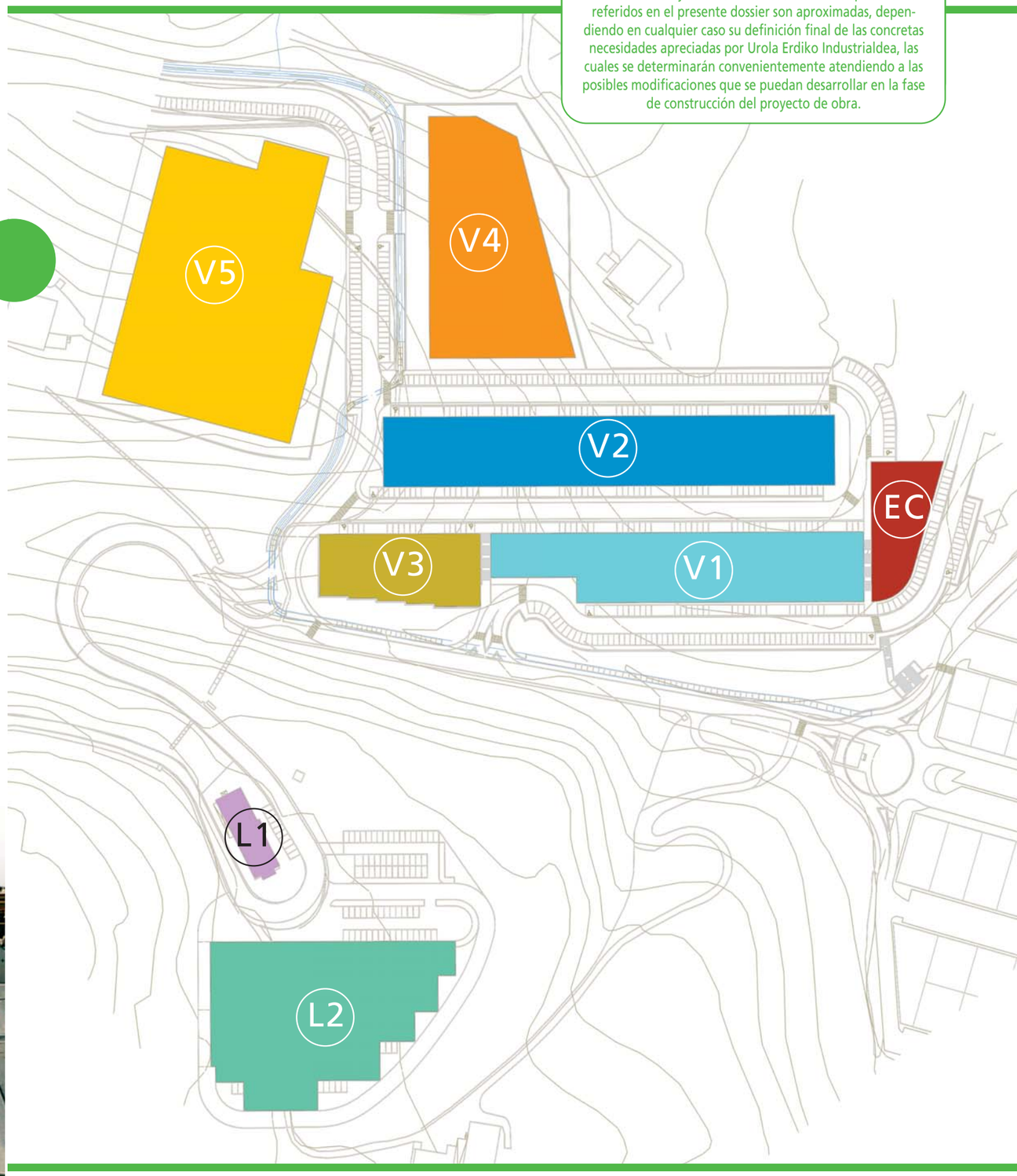
Pabellones modulares

Pág. 18-21 V1
Pág. 22-25 V2

Edificio comercial y administrativo

Pág. 26-29 EC

La distribución y características técnicas de los pabellones referidos en el presente dossier son aproximadas, dependiendo en cualquier caso su definición final de las concretas necesidades apreciadas por Urola Erdiko Industrialdea, las cuales se determinarán convenientemente atendiendo a las posibles modificaciones que se puedan desarrollar en la fase de construcción del proyecto de obra.



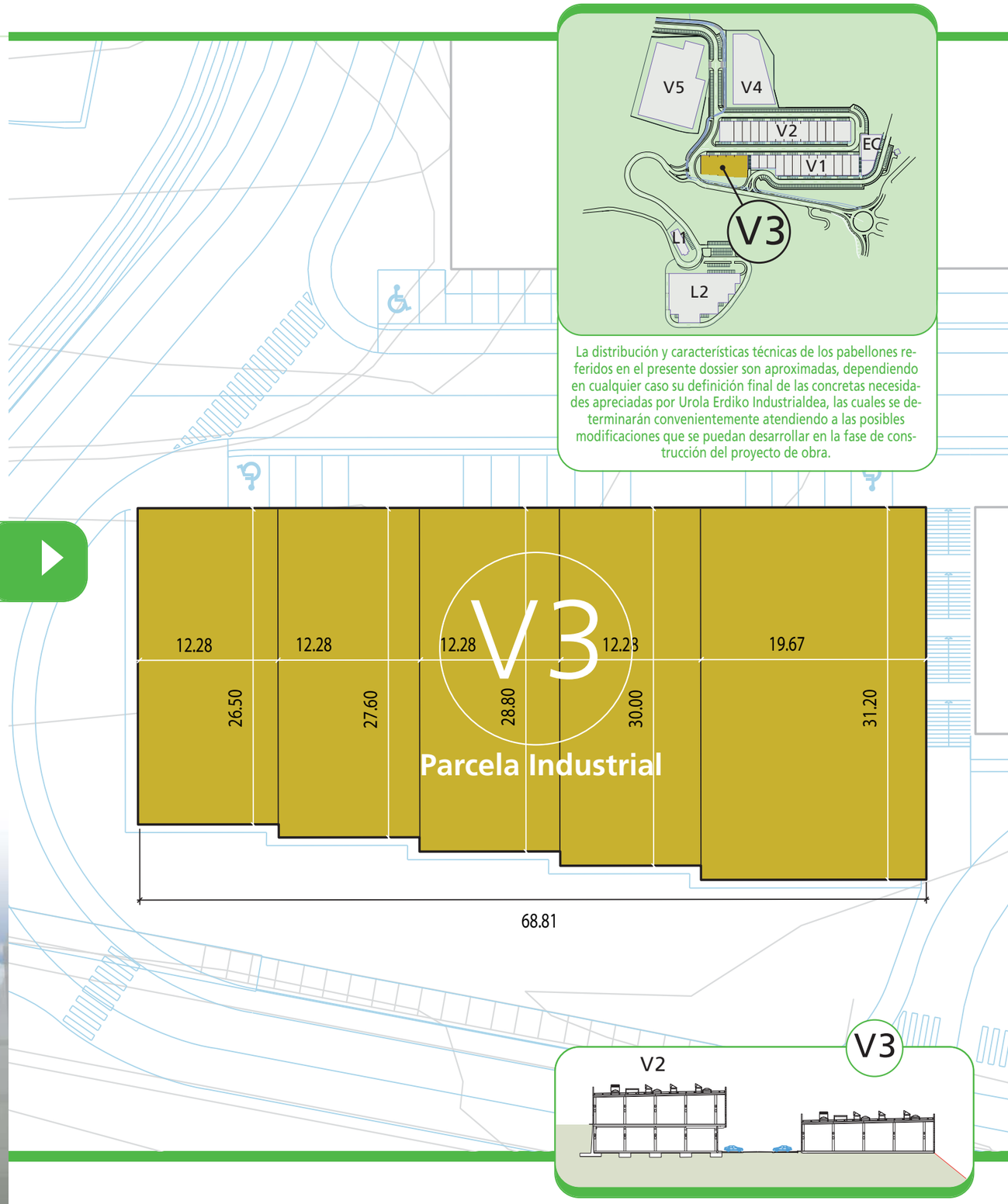
UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

AZKOITIA OINARTXO

V3

Parcela Industrial V3

- 5 Pabellones modulares.
- Superficie de parcela privada: 2.001m².
- Ocupación máxima: (100%) 2.001m².
- Edificabilidad máxima: (PB+EP) 2.401m².
- Altura: 6m.



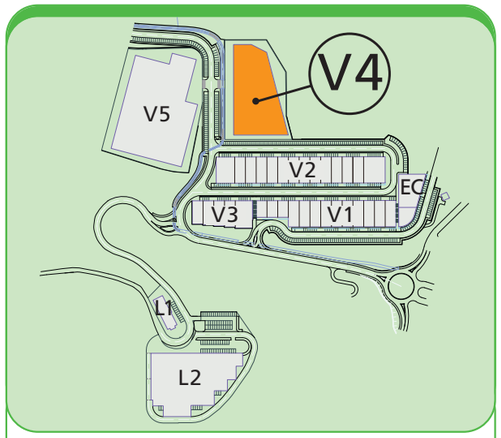
La distribución y características técnicas de los pabellones referidos en el presente dossier son aproximadas, dependiendo en cualquier caso su definición final de las concretas necesidades apreciadas por Urola Erdiko Industrialdea, las cuales se determinarán convenientemente atendiendo a las posibles modificaciones que se puedan desarrollar en la fase de construcción del proyecto de obra.

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

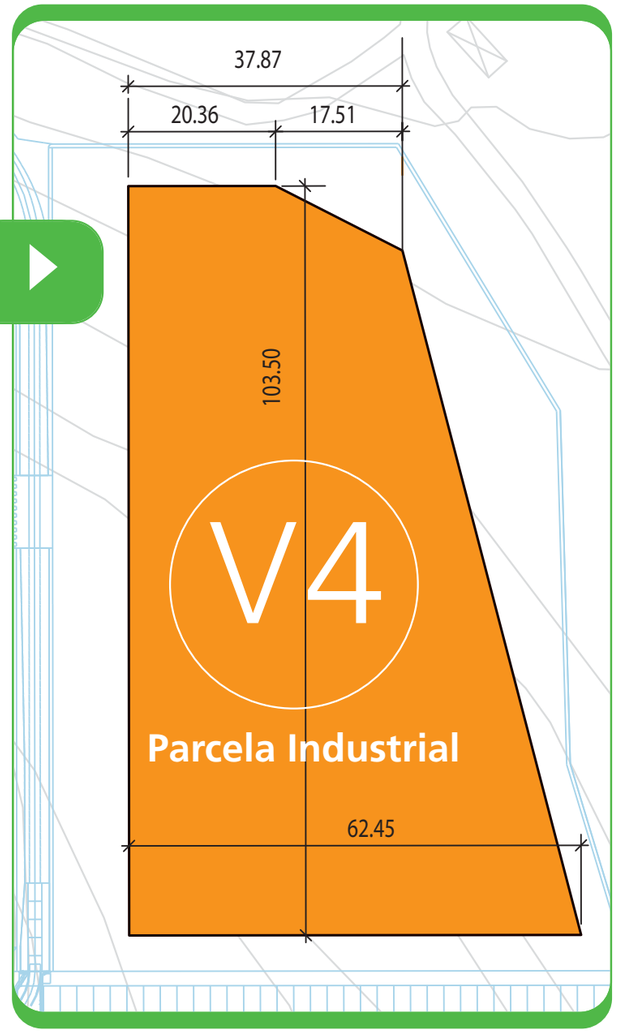
V4

Parcela Industrial V4

- Superficie de parcela privada: 6.960 m².
- Ocupación máxima: (72%) 5.000 m².
- Edificabilidad máxima: (PB+EP) 6.500 m².



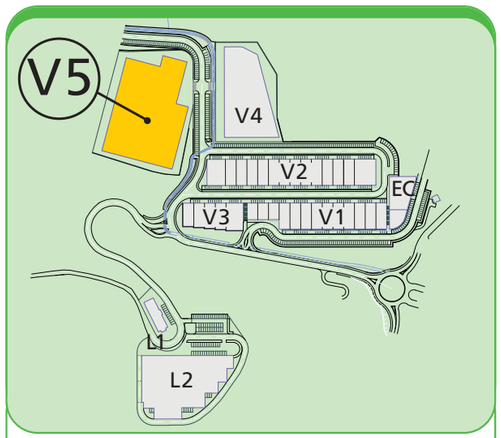
La distribución y características técnicas de los pabellones referidos en el presente dossier son aproximadas, dependiendo en cualquier caso su definición final de las concretas necesidades apreciadas por Urola Erdiko Industrialdea, las cuales se determinarán convenientemente atendiendo a las posibles modificaciones que se puedan desarrollar en la fase de construcción del proyecto de obra.



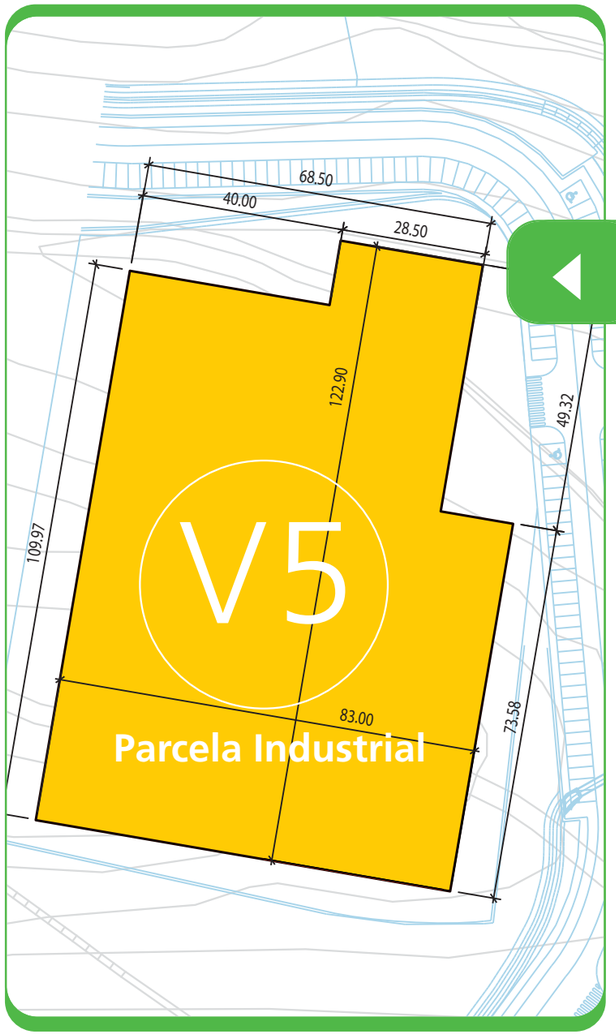
V5

Parcela Industrial V5

- Superficie de parcela privada: 12.812 m².
- Ocupación máxima: (70%) 8.968 m².
- Edificabilidad máxima: (PB+EP) 12.555 m².



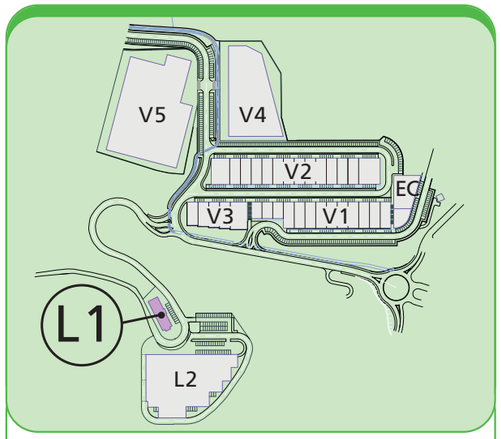
La distribución y características técnicas de los pabellones referidos en el presente dossier son aproximadas, dependiendo en cualquier caso su definición final de las concretas necesidades apreciadas por Urola Erdiko Industrialdea, las cuales se determinarán convenientemente atendiendo a las posibles modificaciones que se puedan desarrollar en la fase de construcción del proyecto de obra.



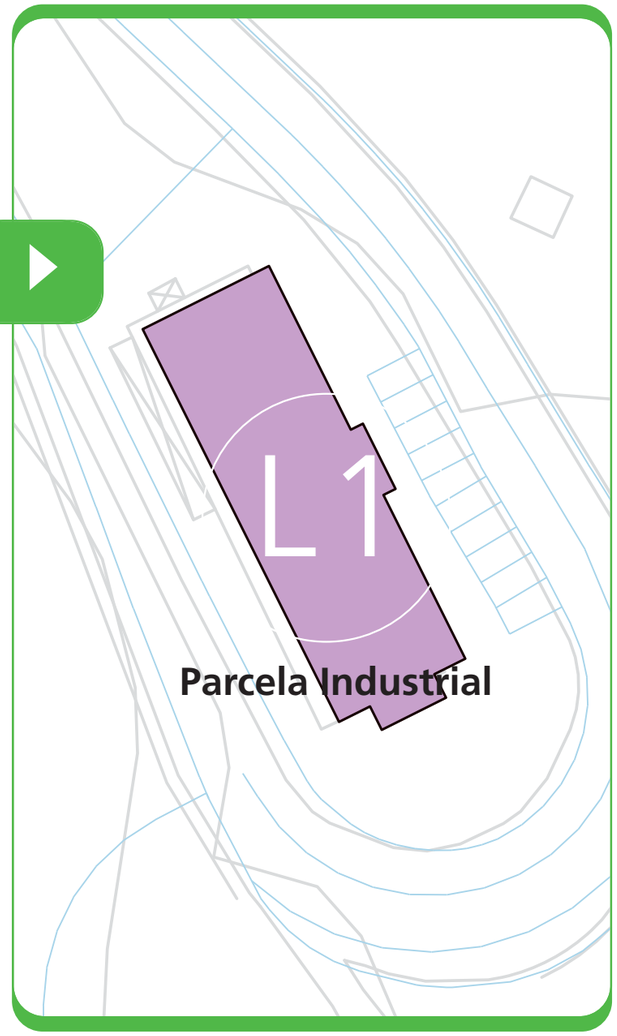
L1

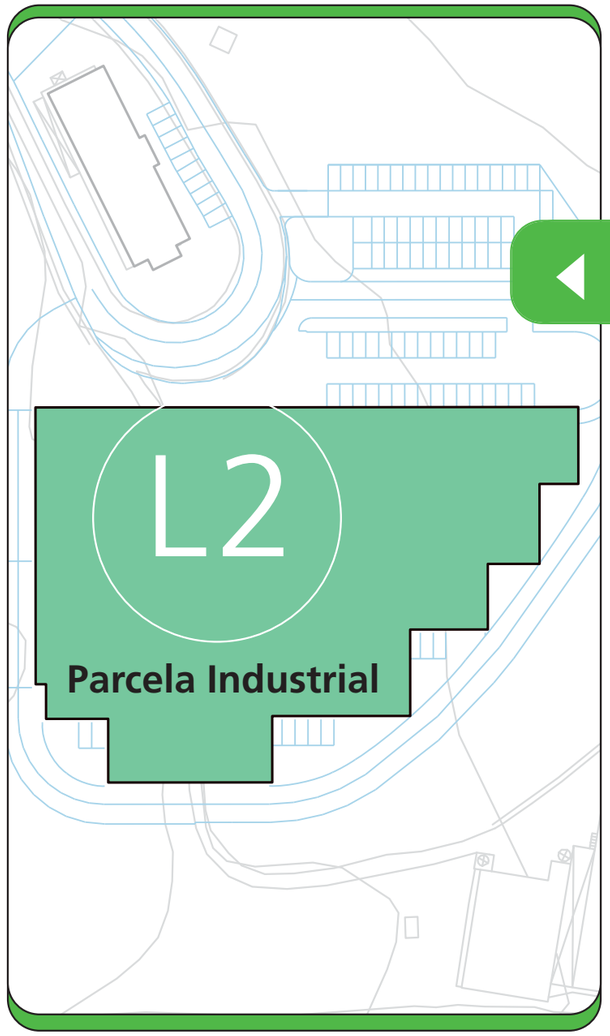
Parcela Industrial L1

- Superficie de parcela privada: 1.436 m².
- Ocupación máxima: (55,78%) 801 m².
- Edificabilidad máxima: (PB+2) 2.403 m².



La distribución y características técnicas de los pabellones referidos en el presente dossier son aproximadas, dependiendo en cualquier caso su definición final de las concretas necesidades apreciadas por Urola Erdiko Industrialdea, las cuales se determinarán convenientemente atendiendo a las posibles modificaciones que se puedan desarrollar en la fase de construcción del proyecto de obra.

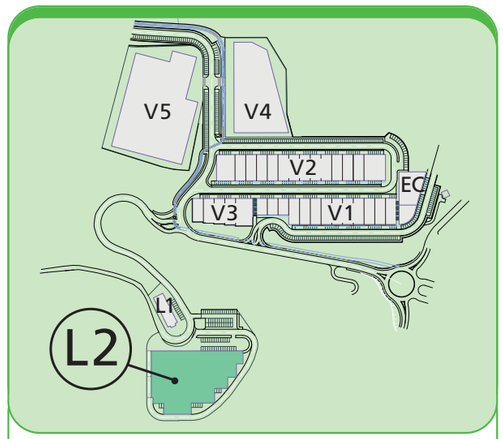




L2

Parcela Industrial L2

- Superficie de parcela privada: 11.539 m².
- Ocupación máxima: (50%) 5.769 m².
- Edificabilidad máxima: (PB+EP) 6.923 m².



La distribución y características técnicas de los pabellones referidos en el presente dossier son aproximadas, dependiendo en cualquier caso su definición final de las concretas necesidades apreciadas por Urola Erdiko Industrialdea, las cuales se determinarán convenientemente atendiendo a las posibles modificaciones que se puedan desarrollar en la fase de construcción del proyecto de obra.

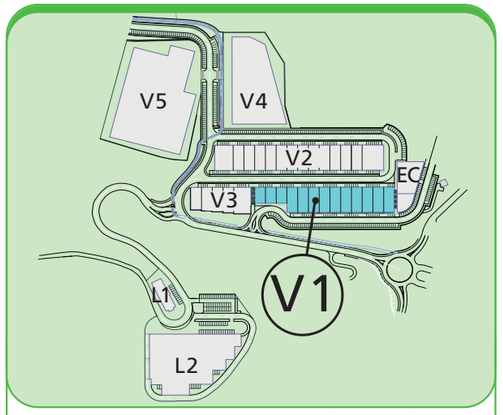
V1

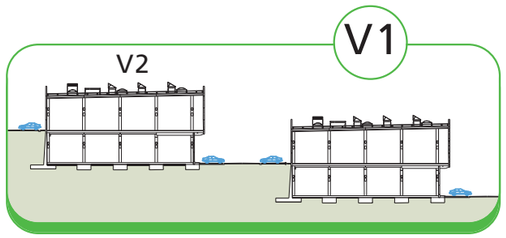
Pabellones modulares

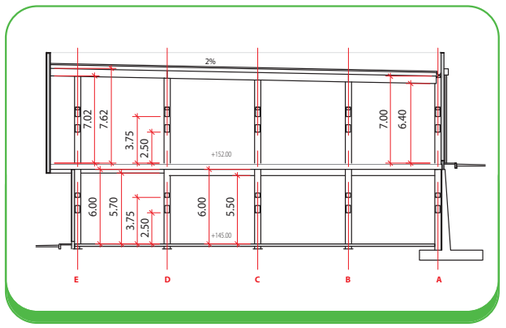
26 locales modulares (9.085 m²):
13 locales en Planta Baja.
13 locales en Planta Primera.

Características de los locales:

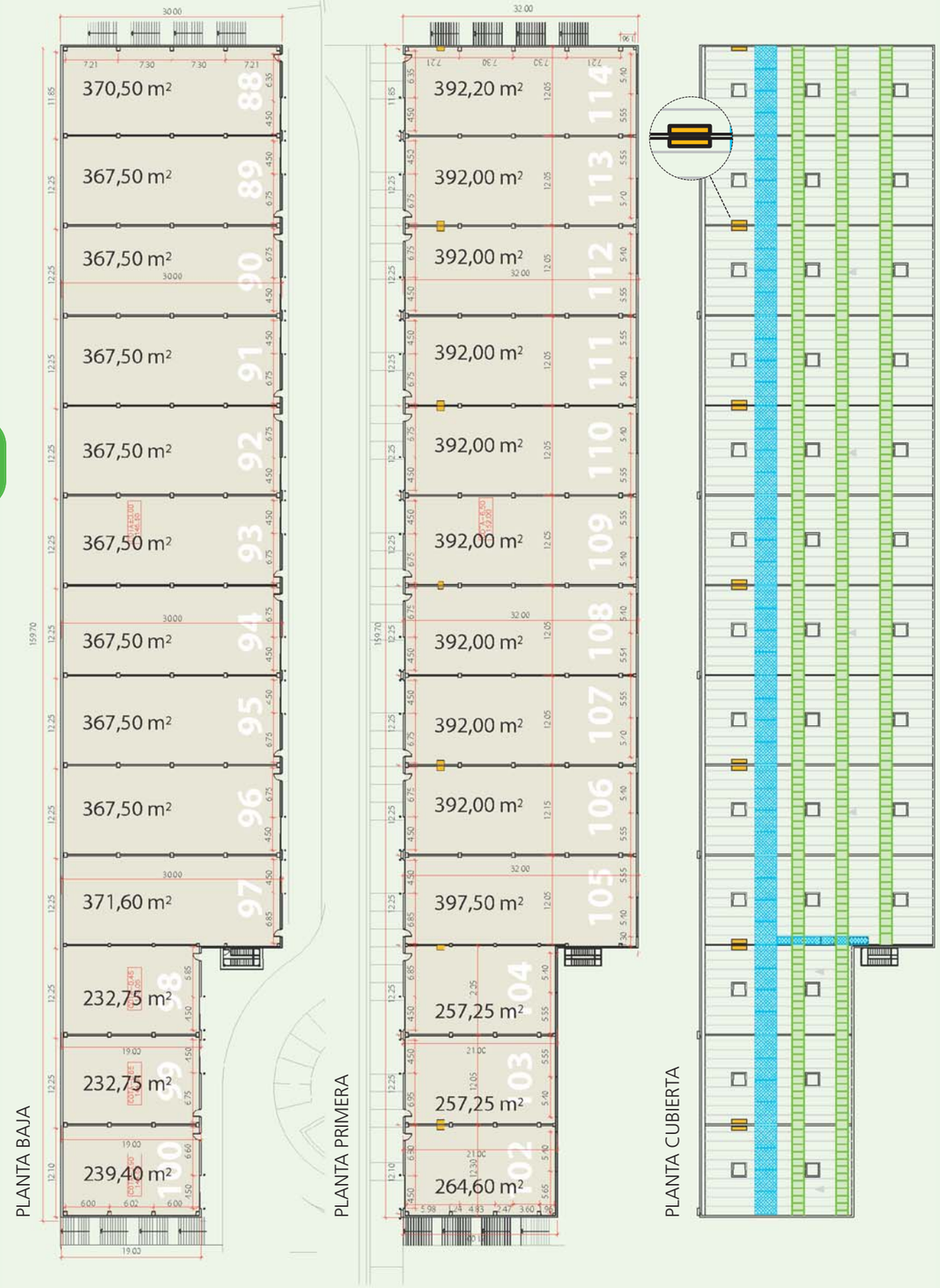
- Superficie construida: 232,75 m² - 397,50 m².
- Acceso rodado de 4,50x4,50m. con puerta peatonal. Tipo de portón seccional. Protecciones incorporadas.
- Acceso peatonal independiente de 0,90x2,00m.
- Alturas libres en locales:
  Local de planta baja H=6m.
  Local de planta primera H=7m.
- Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico y vidrios dobles CLIMALIT.
- Fachada: panel prefabricado de espesor 24cm. con aislamiento térmico y espacio reservado para el logotipo de la empresa.
- Bancada de instalaciones en cubierta para ubicación de placas solares y equipos exteriores de climatización.
- Instalaciones previstas:
  - Acometida eléctrica, de abastecimiento, de incendios, de telecomunicaciones y de gas.
  - Instalación enterrada de saneamiento con arqueta a la entrada del local.
  - Patinillo de instalaciones para paso de tubos hasta cubierta. El patinillo es servidumbre de paso. Dimensiones: 22 x 63 cm. Incluye tubo de acero galvanizado de diámetro 160mm.
- Cubierta: Ligera, plana tipo DECK con aislamiento térmico. Se restringe el acceso a cubierta. El uso de la cubierta será cedido al Industrialdea. Industrialdea prevé instalar paneles fotovoltaicos en cubierta de los pabellones.
- Iluminación central mediante claraboya en pabellón de planta primera.
- Estructura de hormigón prefabricado: vigas, correas y placas alveolares.
- La estructura está calculada para soportar un puente grúa de 10 Tn.
- Sobrecarga de uso de las naves:
  En Planta Baja: 5.000 kg/m².
  En Planta Primera: 1.500 kg/m².
- Entreplantas autorizadas: hasta 20% de la superficie.







La distribución y características técnicas de los pabellones referidos en el presente dossier son aproximadas, dependiendo en cualquier caso su definición final de las concretas necesidades apreciadas por Urola Erdiko Industrialdea, las cuales se determinarán convenientemente atendiendo a las posibles modificaciones que se puedan desarrollar en la fase de construcción del proyecto de obra.



Leyenda V1

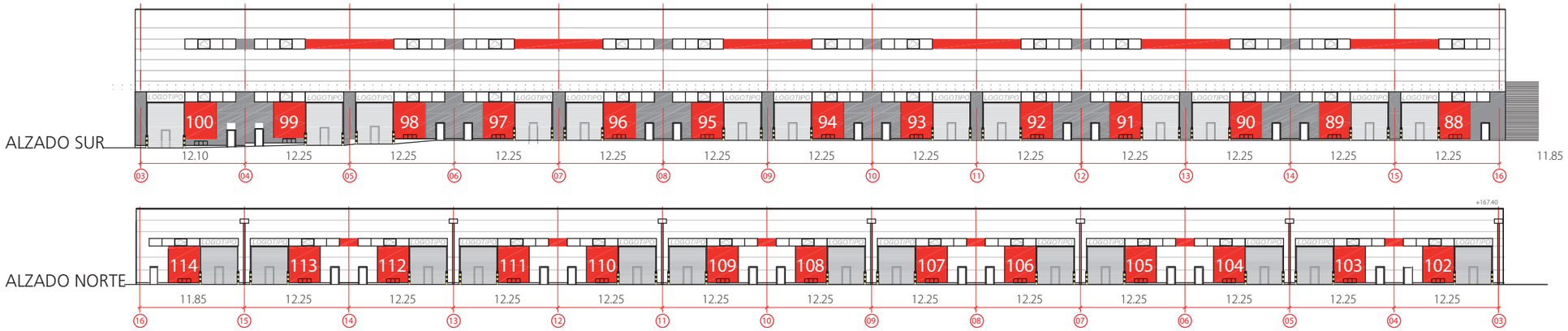
- Bancada de instalaciones
- Paneles fotovoltaicos
- Patinillos de instalaciones para paso de tuberías

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

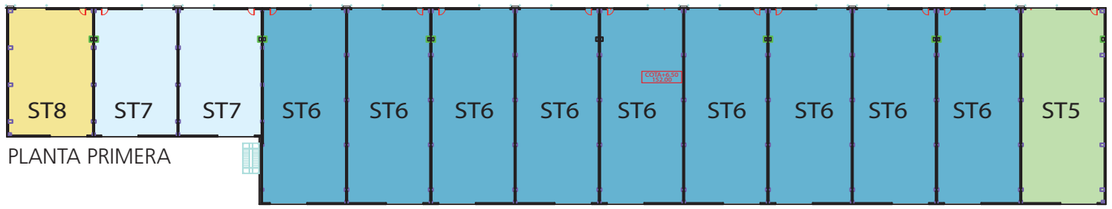
AZKOITIA OINARTXO

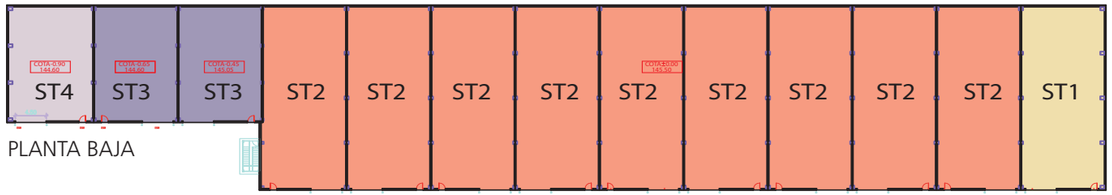
V1

Pabellones modulares



PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS





SECTORES DE RIESGO

Sector de incendios tipo	Superficie
St-1	370,50 m²
St-2	367,50 m²
St-3	232,75 m²
St-4	239,40 m²
St-5	395,20 m²
St-6	392,00 m²
St-7	257,25 m²
St-8	264,60 m²

Urola Erdiko Industrialdea no se responsabiliza de las concesiones de licencias y autorizaciones, así como de la obtención de cualesquiera tipo de permisos administrativos que pudieran ser preceptivos con objeto de desarrollar las futuras actividades a instalar en los locales correspondientes a las mercantiles que deseen implantarse en el Polígono Oinartxo.

Nota: el riesgo máximo admisible en cada local puede ser mayor según las instalaciones de PCI que implanta el propietario (Tabla 2.1 Anexo II RD. 2267/2004).
Nota: en establecimiento Tipo A no son posibles actividades de riesgo intrínseco alto.

Cuadro de resistencia al fuego	
Pilares en medianera	REI-180
Pilares en fachada exterior	REI-120
Vigas de carga en medianera	REI-180
Vigas de carga en fachada exterior	REI-120
Panel medianera	REI-180
Panel de fachada exterior	REI-120
Placas alveolares	REI-180
Correas de cubierta	REI-30

Máxima superficie construida de cada sector de incendios (m²)

Riesgo intrínseco del sector de incendios		configuración del establecimiento		
		TIPO A	TIPO B	TIPO C
BAJO	1	2.000	6.000	sin límite
	2	1.000	4.000	6.000
MEDIO	3	500	3.500	5.000
	4	400	3.000	4.000
	5	300	2.500	3.500
ALTO	6	NO ADMITIDO	2.000	3.000
	7	NO ADMITIDO	1.500	2.500
	8	NO ADMITIDO	NO ADMITIDO	2.000

Leyenda

NORMATIVA: R. D. 2267 / 2004 del 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

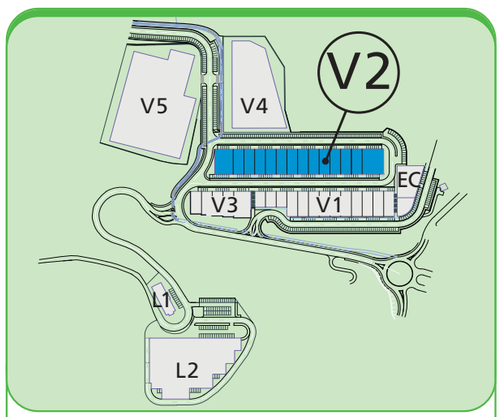
V2

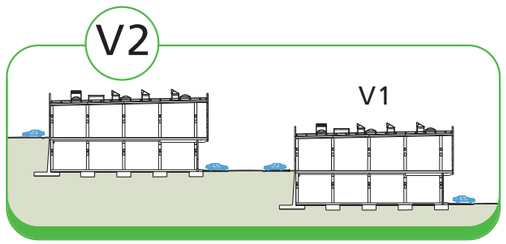
Pabellones modulares

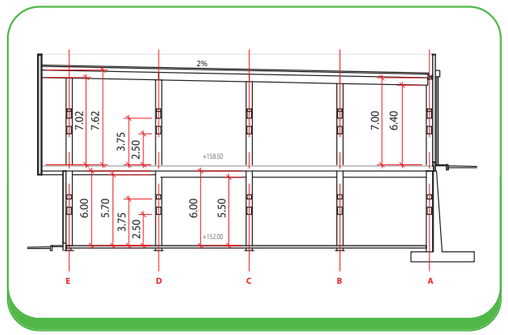
28 locales modulares (11.976 m²):
14 Locales en Planta Baja.
14 Locales en Planta Primera.

Características de los locales:

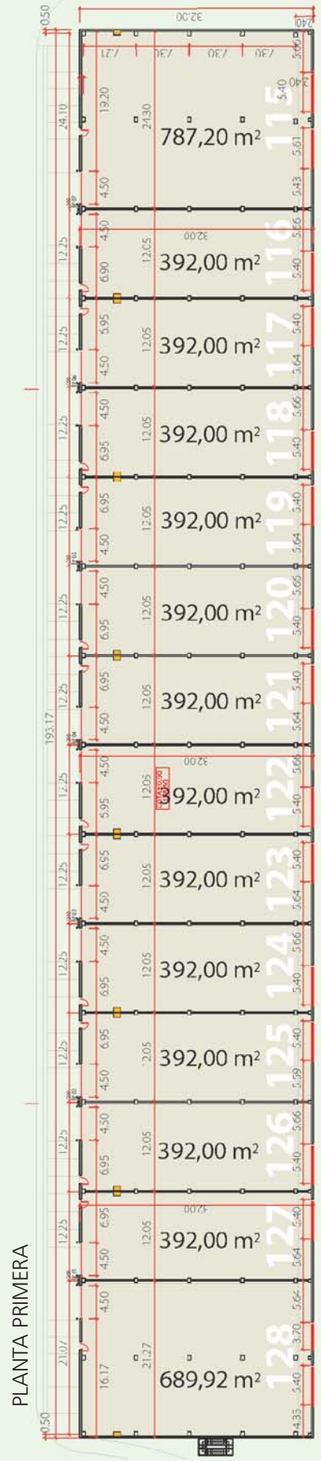
- Superficie construida: 367,50 – 787,20m.
- Acceso rodado de 4,50x4,50m. con puerta peatonal. Tipo de portón seccional. Protecciones incorporadas.
- Acceso peatonal independiente de 0,90x2,00m.
- Alturas libres en locales:
  Local de planta baja H=6m.
  Local de planta primera H=7m.
- Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico y vidrios dobles CLIMALIT.
- Fachada: panel prefabricado de espesor de 24cm. con aislamiento térmico y espacio reservado para el logotipo de la empresa.
- Bancada de instalaciones en cubierta para ubicación de placas solares y equipos exteriores de climatización.
- Instalaciones previstas:
  - Acometida eléctrica, de abastecimiento, de incendios, de telecomunicaciones y de gas.
  - Instalación enterrada de saneamiento con arqueta a la entrada del local.
  - Patinillo de instalaciones para paso de tubos hasta cubierta. El patinillo es servidumbre de paso. Dimensiones: 22 x 63cm. Incluye tubo de acero galvanizado de diámetro 160 mm.
- Cubierta: Ligera, plana tipo DECK con aislamiento térmico. Se restringe el acceso a cubierta. El uso de la cubierta será cedido al Industrialdea. Industrialdea prevé instalar paneles fotovoltaicos en cubierta de los pabellones.
- Iluminación central mediante claraboya en pabellón de planta primera.
- Estructura de hormigón prefabricado: vigas, correas y placas alveolares.
- La estructura está calculada para soportar un puente grúa de 10 Tn.
- Sobrecarga de uso de las naves:
  En Planta Baja: 5.000 Kg/m².
  En Planta Primera: 1.500 Kg/m².
- Entreplantas autorizadas: hasta 20% de la superficie.

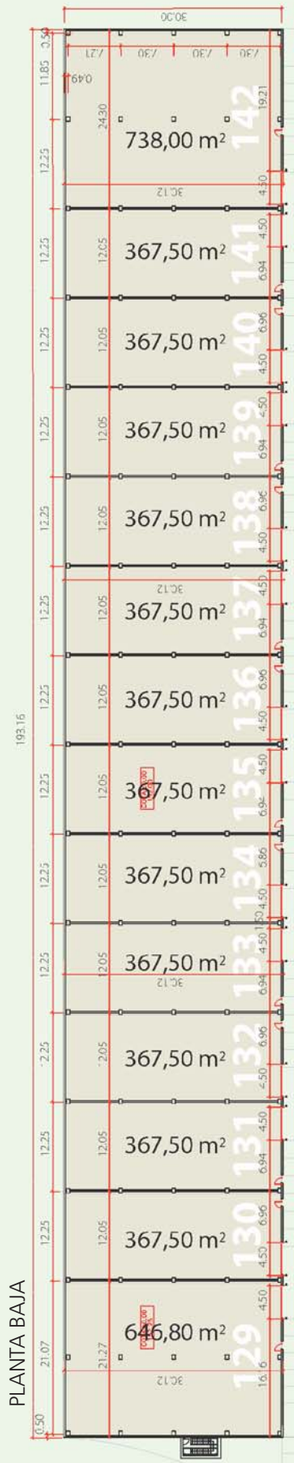






La distribución y características técnicas de los pabellones referidos en el presente dossier son aproximadas, dependiendo en cualquier caso su definición final de las concretas necesidades apreciadas por Urola Erdiko Industrialdea, las cuales se determinarán convenientemente atendiendo a las posibles modificaciones que se puedan desarrollar en la fase de construcción del proyecto de obra.



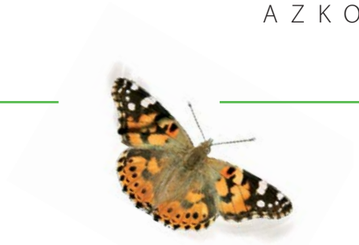


Leyenda V2

- Bancada de instalaciones
- Paneles fotovoltaicos
- Patinillos de instalaciones para paso de tuberías

UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

AZKOITIA OINARTXO

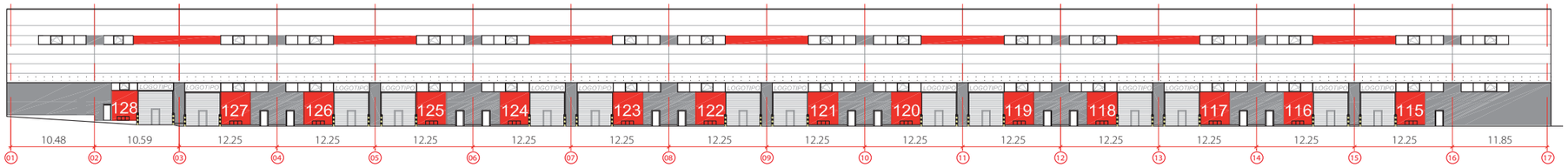


V2

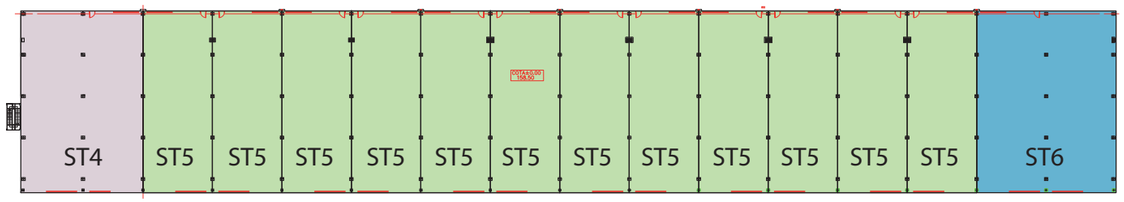
Pabellones modulares

ALZADO SUR

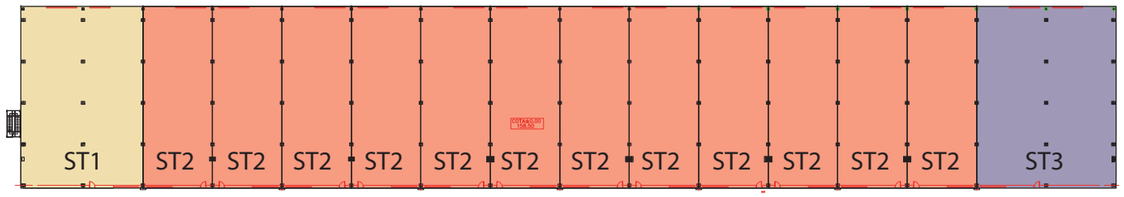
ALZADO NORTE



PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS



PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA

Nota: el riesgo máximo admisible en cada local puede ser mayor según las instalaciones de PCI que implanta el propietario (Tabla 2.1 Anexo II RD. 2267/2004).
Nota: en establecimiento Tipo A no son posibles actividades de riesgo intrínseco alto.

Cuadro de resistencia al fuego	
Pilares en medianera	REI-180
Pilares en fachada exterior	REI-120
Vigas de carga en medianera	REI-180
Vigas de carga en fachada exterior	REI-120
Panel medianera	REI-180
Panel de fachada exterior	REI-120
Placas alveolares	REI-180
Correas de cubierta	REI-30

Máxima superficie construida de cada sector de incendios (m²)

Riesgo intrínseco del sector de incendios		configuración del establecimiento		
		TIPO A	TIPO B	TIPO C
BAJO	1	2.000	6.000	sin límite
	2	1.000	4.000	6.000
MEDIO	3	500	3.500	5.000
	4	400	3.000	4.000
	5	300	2.500	3.500
ALTO	6	NO ADMITIDO	2.000	3.000
	7	NO ADMITIDO	1.500	2.500
	8	NO ADMITIDO	NO ADMITIDO	2.000

Leyenda

NORMATIVA: R. D. 2267 / 2004 del 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

SECTORES DE RIESGO

Sector de incendios tipo	Superficie
St-1	646,80 m²
St-2	367,50 m²
St-3	738,00 m²
St-4	689,92 m²
St-5	392,00 m²
St-6	787,20 m²

Urola Erdiko Industrialdea no se responsabiliza de las concesiones de licencias y autorizaciones, así como de la obtención de cualesquiera tipo de permisos administrativos que pudieran ser preceptivos con objeto de desarrollar las futuras actividades a instalar en los locales correspondientes a las mercantiles que deseen implantarse en el Polígono Oinartxo.

EC

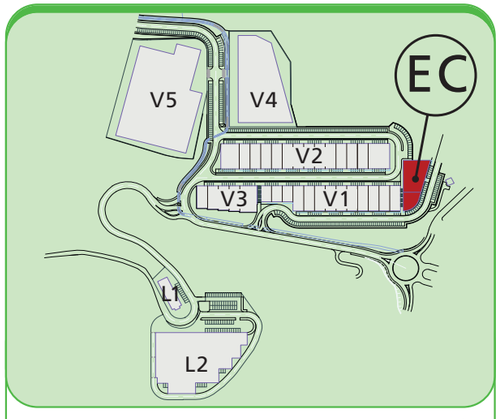
Edificio comercial y administrativo

Organización por plantas (5.580 m²):
- Planta Sótano: Destinada a parking con 31 plazas.
- Planta Baja: Zona común del mismo edificio. 3 locales comerciales con accesos independientes y bar restaurante.
- Planta Primera: 3 locales de uso administrativo, zonas comunes de comunicación y aseos comunes.
- Planta Segunda: 3 locales de uso administrativo, zona común de acceso al edificio y aseos comunes.
- Planta Tercera: 9 locales de uso administrativo, zonas comunes de comunicación y aseos comunes.

Características de los locales:
- Acceso independiente a través de un espacio común de circulación.
- Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico y vidrios dobles tipo CLIMALIT con control solar.
- Fachada en zona curva: Bloque de hormigón 40.20.20 raseado con mortero hidrófugo y trasdosado con tabiquería de pladur, pintado en pintura lisa color por el interior. Por el exterior raseado con mortero hidrófugo, con aislamiento térmico proyectado y forrado de chapa minionda color rojo, incluso subest. metálica auxiliar.
- Fachada en zona recta: Panel prefabricado de hormigón acabado en blanco macael lavado, espesor 24 cm. y trasdosado con tabiquería de pladur, pintado en pintura lisa color, por el interior.
- Separación con otros usuarios: Bloque de Hormigón 40.20.20. enlucido y pintado en pintura lisa color.
- Puertas de acceso a los locales: Puerta fenólica de color con protecciones de acero inoxidable con esmalte de protección y cerradura.
- Suelo rebajado para instalación de suelo técnico.
- Instalaciones previstas hasta la entrada a cada local:
  -Instalación eléctrica, intrusión y telecomunicación.
  -Instalación de fontanería y A.C.S.
  -Instalación de saneamiento separativo para fecales y pluviales.
  -Instalación de climatización central.
  -Instalación de ventilación forzada.

Zonas comunes del edificio: Características.
- Accesos al edificio desde PB y P2.
- Dos núcleos de comunicaciones independientes.
- Centralización de buzones y contadores de servicios individuales en planta baja.
- Espacio para colocación de logos en acceso a PB.
- Aseos comunes masculinos y femeninos en cada planta de oficinas.
- Instalación de energía solar y fotovoltaica centralizada.

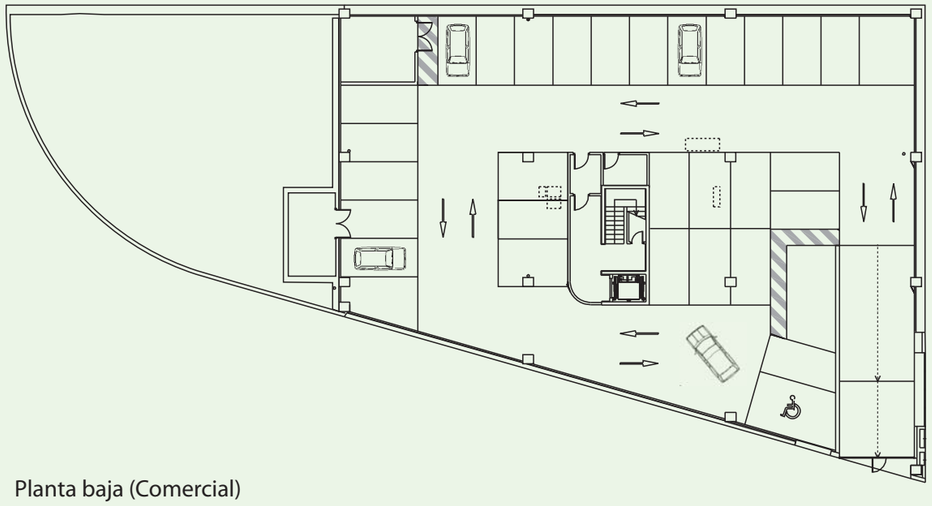
Zonas comunes de circulación: Acabados.
- Solado: granito en accesos en Planta Baja y Planta Segunda. Resto de áreas con gres porcelánico.
- Paramentos en hall de entrada en plantas de acceso: panelados en madera de IPE y TRESPA.
- Paredes generales: pintura lisa color.
- Puertas interiores: fenólicas de color, con protecciones individuales de acer inox. Manillas de acero inoxidable con escudeto de protección.
- Falso techo: En porche de entrada: modular de aluminio tipo LUXALON. En hall y pasillos: modular blanco 60.60 tipo NÁPOLES; En zonas húmedas: modular 60.60 tipo PLADUR hidrófugo.



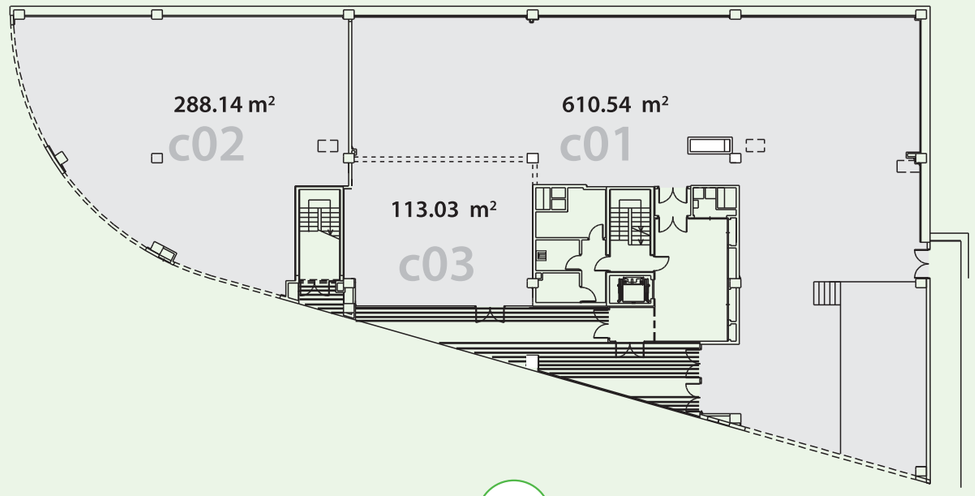
La distribución y características técnicas de los pabellones referidos en el presente dossier son aproximadas, dependiendo en cualquier caso su definición final de las concretas necesidades apreciadas por Urola Erdiko Industrialdea, las cuales se determinarán convenientemente atendiendo a las posibles modificaciones que se puedan desarrollar en la fase de construcción del proyecto de obra.

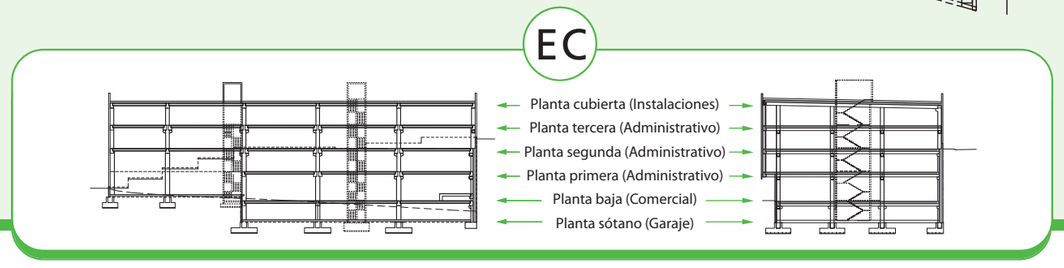
La distribución de los locales es estimativa y está sujeta a cambios

Planta sótano (Garaje)



Planta baja (Comercial)



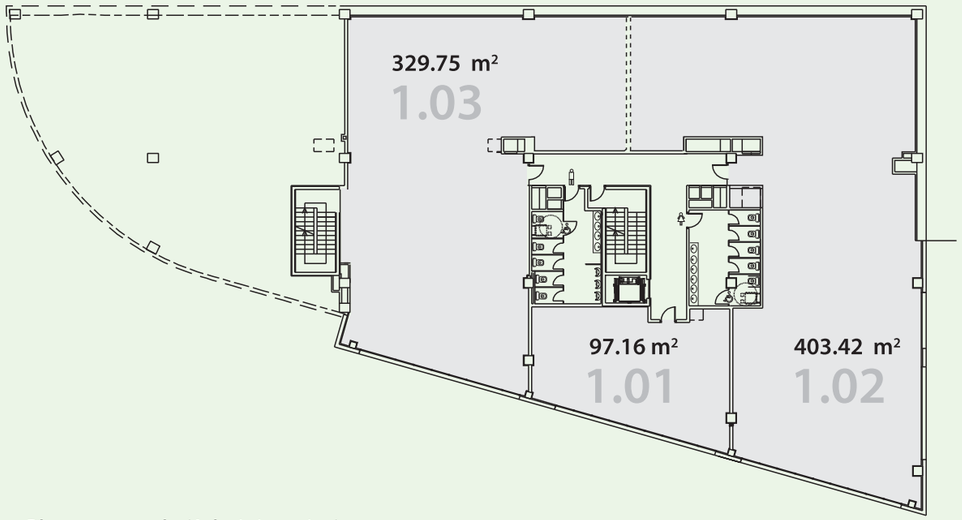


UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

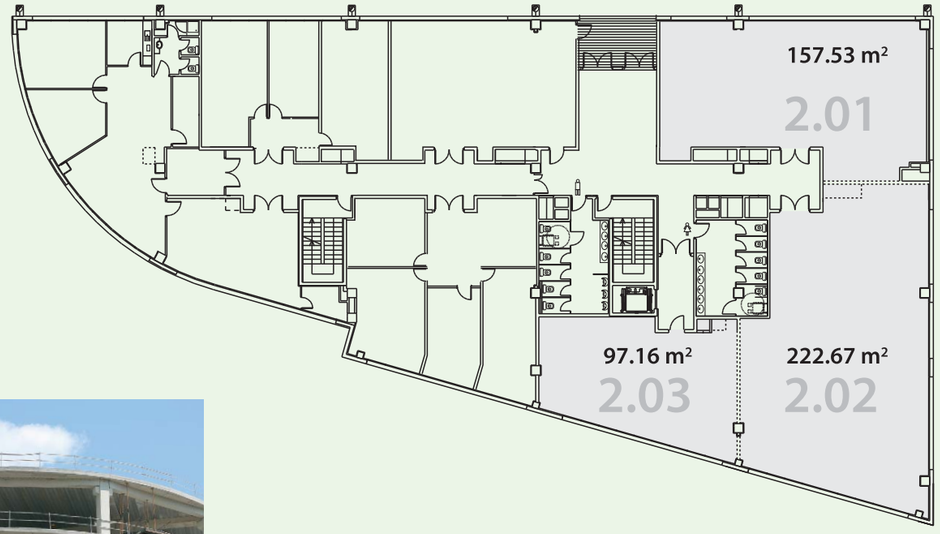
EC Edificio comercial y administrativo

La distribución de los locales es estimativa y está sujeta a cambios

Planta primera (Administrativa)

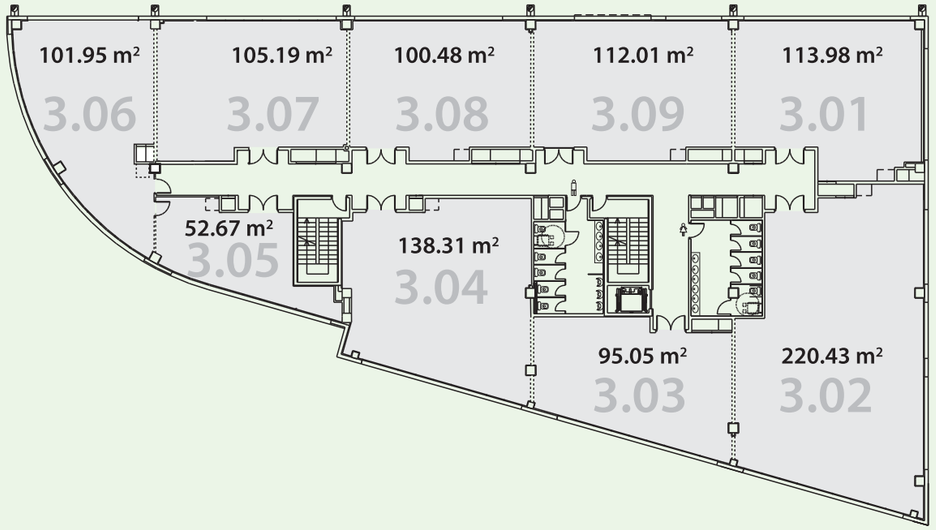


Planta segunda (Administrativa)

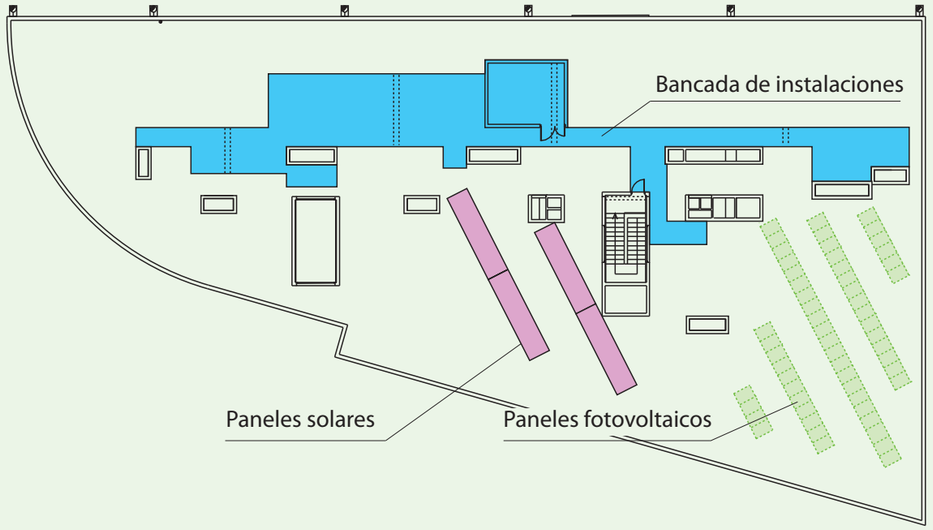


La distribución de los locales es estimativa y está sujeta a cambios

Planta tercera (Administrativa)



Planta cubierta



UROLA ERDIKO INDUSTRIALDEA

AZKOITIA OINARTXO

FUNCIONAMIENTO DE ADJUDICACIÓN Y RELACIÓN CONTRACTUAL

OINARTXO

1. Método de adjudicación

La adjudicación se realiza por acuerdo del Consejo de Administración.

El proceso comienza con la apertura del periodo de admisión de solicitudes en la que las empresas interesadas en ubicarse, y que cumplan con los requisitos establecidos, presentan sus solicitudes de acuerdo con la documentación pertinente.

Tras el análisis de las solicitudes presentadas, el Consejo de Administración acuerda la aceptación o denegación de las mismas en base a diferentes criterios entre los que se valoran, sin ser exhaustivos, la inversión a realizar, el empleo, la actividad a desarrollar, si es una nueva actividad, el contenido tecnológico, etc. y teniendo en consideración el nivel de demanda existente en el periodo.

Tras la adjudicación y posterior comunicación, se otorga un periodo para la materialización del contrato correspondiente e iniciar así la fase de instalación.

2. Relación contractual

Con el fin de adecuarse lo más posible a la realidad económica, actualmente se utilizan, principalmente, dos tipos de contratos: el primero de ellos, de arrendamiento con opción de compra y el segundo, de compraventa.

En ambos casos, el **origen público** de la promoción implica la asunción de ciertas **limitaciones** en cuanto al **uso** y a la **transmisibilidad** de las parcelas y/o edificaciones. Dichas limitaciones, que se establecen contractualmente, tienen como objetivo un uso efectivo y adecuado de los mismos en relación a la solicitud aceptada, así como establecimiento de derechos de tanteo y retracto que permitan su recuperación en caso de finalización de la actividad o de posibles trasmisiones de carácter especulativo.

Los adjudicatarios deben ser conscientes de que comparten polígonos y/o edificios con otras empresas y que ello supone asumir las obligaciones y gastos que se derivan, tales como la conservación de la urbanización, el mantenimiento de los edificios (seguros, limpieza, jardinería, rotulaciones, etc.), por lo que desde el inicio se constituyen las diferentes entidades o comunidades que posibilitan la puesta en marcha de estas acciones.

3. Contrato de arrendamiento financiero con opción de compra

La filosofía de actuación y los aspectos más importantes que se recogen en el actual contrato tipo son:

Tiene como objetivo apoyar aquellas empresas que comienzan y/o amplían su actividad, de forma que a través de la financiación que se instrumenta con dicho contrato, el pabellón se financia al 100% en un periodo de nueve años, con posibilidad de ejercer la opción de compra a partir del quinto año.

El tipo de interés es variable indexado al euribor y, en circunstancias normales, con modificación anual. La cuota anual se incrementa anualmente de forma que los primeros años de la actividad, los más difíciles, los pagos son menores, incrementándose anualmente, para que durante los últimos años, es decir, cuando la empresa ha crecido y se ha consolidado, pueda asumir una carga financiera superior.

La garantía que se exige a la empresa es únicamente el proyecto presentado y aprobado.

Una tabla financiera tipo, con un tipo de interés estimativo, para 100 m² y al precio de 828,00€/m², es la que a continuación se expone como ejemplo:

A continuación se adjunta cuadro modelo resumen de financiación estimativo, para 100 m² y al precio de 828 €/m².

EMPRESA:			
LOCAL:		INICIO CONTRATO:	
SUPERFICIE:	100,00	ACT. CONTRATO:	
PRECIO M2:	828,00	PLAZO AÑOS:	9,00
CAPITAL:	82.800,00	INCREMENTO:	1,10
INTERESES:	4,25%	CAPITAL ACTUAL:	82.800,00

PERIODO	ANUALIDAD	INTERESES	AMORTIZACION	AMORT. ACUM.	CAPITAL PEND.
					82.800,00
AÑO 1	7.547,88	3.439,60	4.108,28	4.108,28	78.691,72
AÑO 2	8.302,68	3.246,67	5.056,01	9.164,29	73.635,71
AÑO 3	9.132,96	3.011,18	6.121,78	15.286,07	67.513,93
AÑO 4	10.046,28	2.727,87	7.318,41	22.604,48	60.195,52
AÑO 5	11.050,92	2.390,91	8.660,01	31.264,49	51.535,51
AÑO 6	12.156,00	1.993,83	10.162,17	41.426,66	41.373,34
AÑO 7	13.371,60	1.529,44	11.842,16	53.268,82	29.531,18
AÑO 8	14.708,76	989,88	13.718,88	66.987,70	15.812,30
AÑO 9	16.179,60	366,36	15.813,24	82.800,94	0,00
TOTALES	102.496,68	19.695,74	82.800,94		

FORMA DE PAGO			
AÑO 1	12 Mensualidades de	628,99	7.547,88
AÑO 2	12 Mensualidades de	691,89	8.302,68
AÑO 3	12 Mensualidades de	761,08	9.132,96
AÑO 4	12 Mensualidades de	837,19	10.046,2
AÑO 5	12 Mensualidades de	920,91	11.050,92
AÑO 6	12 Mensualidades de	1.013,00	12.156,00
AÑO 7	12 Mensualidades de	1.114,30	13.371,60
AÑO 8	12 Mensualidades de	1.225,73	14.708,76
AÑO 9	12 Mensualidades de	1.348,30	16.179,60
		TOTAL	102.496,68