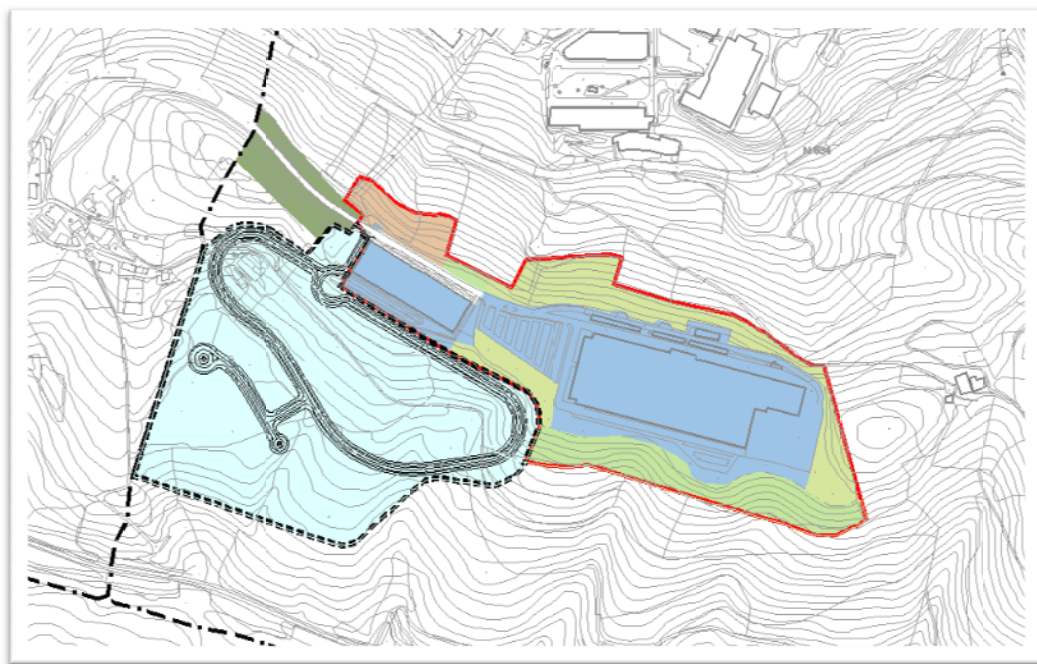




AYUNTAMIENTO DE ERMUA
ERMUKO UDALA

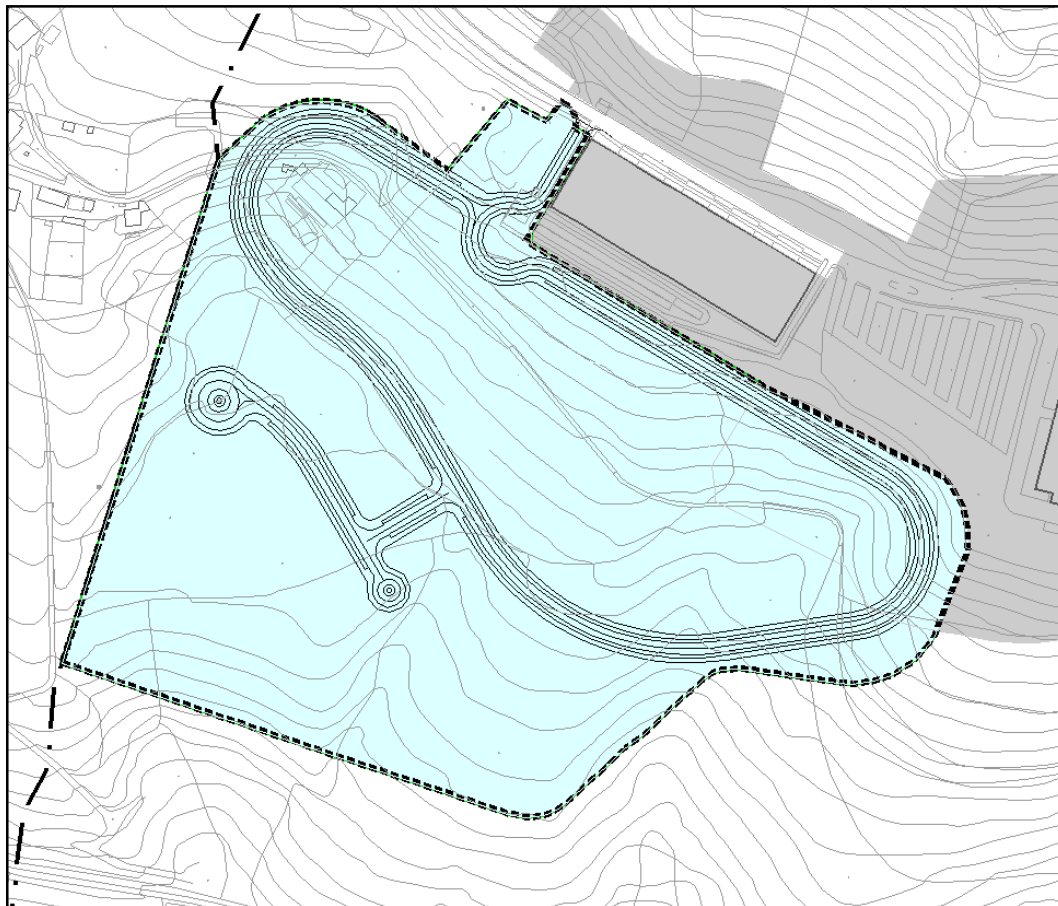
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERMUA RELATIVA A LA REORDENACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE URETA.

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA **ENERO 2018**



TRION PLANES Y SERVICIOS S.L.P.
C/ Club, 1 (Oficinas), Dpto. 2
48930 Getxo

SUS URETA II



1. DESCRIPCIÓN:

Se trata de un sector en suelo urbanizable sectorizado situado en la zona Oeste de Ermua, junto al suelo industrial existente de Ureta, en la parte posterior del AIC (Automotive Intelligence Center) de Ermua y la empresa Tenneco Automotive Ibérica, S.A.

El terreno se corresponde con una zona de plantaciones forestales y supone una ampliación del actual suelo industrial existente en la actualidad en esa zona que se encuentra consolidado en un alto porcentaje y cuenta además de las infraestructuras de comunicaciones y servicios, con un aparcamiento al aire libre para camiones. El sector ocupa una superficie aproximada 148.750 m².

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de este sector de suelo mixto para actividades económicas se establece debido a que todo el suelo existente de este tipo está ocupado y que muchas de las empresas, necesitan expandirse para continuar existiendo.

La actividad económica es un elemento estratégico para el municipio de Ermua, por ello se propone la ampliación del suelo industrial ya existente de Ureta y puede además permitir la reubicación de empresas como las ubicadas junto en el barrio de Okinzuri (las empresas Chatarrería

Abelleira, Algoba, Industrias Agga y la reubicación de la hormigonera de la cantera) y que se eliminan al integrarse dentro del ámbito residencial AOD-01 Okinzuri; así como la eliminación de las empresas existentes dentro del PERI-01 San Lorenzo que se destinaba a terciario y que la presente revisión del planeamiento elimina estos suelos industriales así calificados en el planeamiento.

La ordenación propuesta establece un anillo viario que entronca con la vialidad existente y que da acceso al sector de Ureta. Partiendo de un lateral de AIC a una cota aproximada de + 338 metros discurre acomodándose a las cotas del terreno conformando un anillo entroncando de nuevo a la vialidad en el mismo punto junto a AIC. Este vial tendrá una anchura mínima de dieciséis (16) metros incluidos los aparcamientos en línea y las aceras a ambos lados.

En este sentido, deberá contemplar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el mismo, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al sector de la actuación integrada, tanto de infraestructuras como conexiones viarias, con los suelos industriales colindantes de Ureta, aunque ello conlleve intervenir en espacios exteriores al ámbito.

Con carácter vinculante, será necesario redactar un “Estudio de impacto de tráfico” en el Plan Parcial, y su sometimiento a informe sectorial durante la tramitación de dicho plan al Departamento de desarrollo Económico y Territorial de la Diputación Foral de Bizkaia. El estudio deberá analizar los diversos escenarios con incidencia en la intersección de la Conexión en la N-634 en Areitio, garantizando un nivel de servicio adecuado, siendo necesario en el caso de incumplimientos que su costeamiento y ejecución de las obras necesarias para su implementación se impute proporcionalmente al desarrollo de los suelos que lo originen.

La solución adoptada no supondrá discontinuidades en las rasantes, buscando una continuidad de las mismas. El trazado del vial de conexión y cierre de anillo que se propone para el sector no es vinculante, debiendo resolverse su trazado definitivo en el momento de elaboración del correspondiente plan parcial y proyecto de urbanización. El sector deberá contemplar entre sus reservas de dotaciones locales una superficie de 25.265 m², además de las que les corresponda por la legislación vigente, para compensar la incorporación de este tipo de suelo del suelo urbano colindante en el sector.

A excepción de las condiciones del párrafo anterior, no se establecen límites ni en la ocupación del ámbito, ni en la ocupación de las parcelas industriales, ni en planta ni en la altura de las edificaciones, dado que todos estos parámetros será el planeamiento de desarrollo el que los determine.

El sector SSU Ureta II requeriría el bombeo y la conexión de las aguas fecales con el colector de saneamiento existente más próximo (suelo urbano de Ureta), debido a que estará en una cota menor en la ladera Sur. La conducción existente en esa zona cuenta con un diámetro que puede quedarse escaso, debiéndose estudiar de manera detallada la red de este polígono garantizando un adecuado tratamiento del volumen de vertidos generado, para no producir una saturación de la red actual. En caso contrario, debería modificarse la red existente, para evitar esta problemática. Las redes de aguas pluviales pueden ser conducidas a los arroyos existentes dentro del sector.

El sector SSU Ureta II deberá prever y sufragar los gastos de un nuevo depósito en la zona de Ureta, que permita el abastecimiento de los nuevos crecimientos industriales previstos en el sector pero

además deberá abastecer tanto al sector de Ureta actual que actualmente le compra el agua a Mallabia y al polígono de Urtía que actualmente tiene muy poca presión. La ubicación del mismo la determinará el planeamiento de desarrollo acorde a unos estudios más pormenorizados.

Las áreas de actividad económica deberán cumplir las limitaciones que para los equipamientos comerciales establece el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales. En este sentido, el sector SSU Ureta II como polígono de actividad económica delimitado, tendrá una superficie máxima de techo comercial de 5.000 m² y 15.000 m² de explanada.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este sector tienen la condición de suelo urbanizable sectorizado con una superficie total de 148.750 m².

Calificación global: El uso característico del sector es el mixto, terciario e industrial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,27 m²/m² s, siendo 0,32 m²/m² s la correspondiente a los suelos con aprovechamiento. El uso predominante es el industrial sin que pueda superar el uso terciario el 50% de la edificabilidad total del ámbito.

Plazos para la programación y ejecución: El sector SSU Ureta II deberá desarrollarse mediante un Plan Parcial como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la entrada en vigor de la presente Modificación Puntual del Plan General.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al sector de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación del Plan Parcial.

La edificación se completará en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la completa urbanización del sector del Plan Parcial.

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SSU URETA II			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito (m ²)	148.750	SG Ferroviario (m ²)	0
Edificabilidad sobre rasante (m ² t/m ² s)	0,27*	SG Viario (m ²)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m ²)	39.530	SG Equipamiento (m ²)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m ²)	A definir por PP	SG Equipamiento privado (m ²)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m ²)	A definir por PP	SG Espacios Libres(m ²)	0
Superficie ámbito sin SSGG (m ²)	148.750	SG Ríos(m ²)	0
		SG Infraestructuras (m ²)	0

- A la superficie total del ámbito hay que descontar los suelos a reordenar provenientes de los sistemas locales incorporados del suelo consolidado de Ureta (23.825). El ámbito sobre el que computar la edificabilidad tiene una superficie de 124.925 m², lo que supone una edificabilidad sobre rasante de 0,32 m²t/m²s, cumpliendo el límite de edificabilidad urbanística establecida en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SSU URETA II	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Calificación pormenorizada	Terciario-Industrial
	(m ²)
Edificabilidad industrial existente	0
Uso industrial	39.530
Usos lucrativos compatibles autorizados	
*Terciario	Hasta un máximo del 50% de la edificabilidad total
SISTEMAS LOCALES	(m ²)
A definir por PP además de los 23.825 m ² de cesiones locales del sector SI-III Ureta incorporados en este ámbito.	

La ordenación pormenorizada del ámbito que se define gráficamente en el presente Plan General, tiene un carácter meramente orientativo. El sector de suelo urbanizable sectorizado SSU Ureta II deberá desarrollar mediante un Plan Parcial las determinaciones del Plan General, ello no es óbice para que el Plan General imponga una serie de directrices de ordenación que se entiende que el Plan Parcial deberá atender o bien cumplir, según sea el grado de vinculación.

En este sentido, la ordenación que el Plan Parcial establezca para el sector, deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida por su Plan Parcial. Sobre la regulación de usos le serán de aplicación las condiciones de uso y compatibilidad de la Ordenanza de Edificación Industrial Aislada OR-6 y la Ordenanza de Edificación no Residencial OR-7.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el sector. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el sector. El sector deberá contemplar entre sus reservas de dotaciones locales una superficie de 23.825 m², además de las que les corresponda por la legislación vigente, para compensar la incorporación de este tipo de suelo del suelo urbano colindante en el sector.

Se ejecutarán la totalidad de las obras de urbanización incluidas en el presente ámbito, así como las que, en su caso sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al sector de la actuación integrada, tanto de infraestructuras como conexiones viarias, con los suelos industriales colindantes de Ureta. La solución adoptada no supondrá discontinuidades en las rasantes, buscando una continuidad de las mismas.

Asimismo se entienden como cargas de urbanización del sector, prever y sufragar los gastos de un nuevo depósito en la zona de Ureta, que permita el abastecimiento de los nuevos crecimientos industriales previstos en el sector pero además deberá abastecer tanto al sector de Ureta actual que actualmente le compra el agua a Mallabia y al polígono de Urtia que actualmente tiene muy poca presión. La ubicación del mismo la determinará el planeamiento de desarrollo acorde a un estudio más pormenorizado, bien en el propio sector bien fuera del mismo si fuera necesario.

7. GESTIÓN:

Dada la complejidad del sector el sistema de actuación previsto es el de cooperación.

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

El Plan Parcial que desarrolle este sector tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- Se analizará el arbolado de interés afectado, concretando el tipo de vegetación y la superficie afectada. Asimismo en las zonas de borde del sector con el suelo no urbanizable y con el fin de integrar lo más posible la nueva actividad en el entorno donde se ubica, se establecerá un interfaz rural-industrial que albergue plantaciones lineales o por bosquetes con especies forestales pertenecientes a la vegetación potencial correspondiente (robledal acidófilo y bosque mixto atlántico).
- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como "Diagnosis de la flora alóctona invasora de la CAPV".

Tomo IV

CAPITULO 7: ORDENANZA OR-6 EDIFICACIÓN INDUSTRIAL AISLADA

Art. 135 Definición y ámbito de aplicación

Por edificación industrial aislada se considera toda instalación donde se lleva a cabo alguna actividad manufacturera, de almacenaje o mixta ubicada en zona específicamente industrial. La edificación se dispondrá en edificio único o conjunto de edificaciones orgánicamente relacionados en vista a la más eficaz organización del proceso productivo, pero siempre respetando unas distancias mínimas fijadas en cada caso respecto a límites de cada parcela.

Art. 136 Clasificación

No se establecen grados en esta Ordenanza

Art. 137 Condiciones de parcela

1. Parcela mínima

La parcela mínima se establece en 1.000 m²s excepto las de menor superficie resultantes de Proyecto de Reparcelación aprobadas con anterioridad a este Plan General. No existe límite de parcela máxima.

2. Frente mínimo

El frente mínimo a viario público será de 20 ml. Sin embargo, se autorizan operaciones de parcelación que generen parcelas de dimensión no inferior a 1.500 m²s que tengan un frente mínimo de 20 ml a viario privado de sección mínima no inferior a 5 ml.

3. Fondo edificable

No se establece un fondo máximo edificable.

Art. 138 Condiciones de ocupación de parcela

1. Retranqueos obligatorios

Se exige un retranqueo mínimo a linderos, laterales y de fondo, de 3,50 ml; y de 6 ml al frente de viario público. En caso de viario privado, no se exige retranqueo.

En el caso del ámbito de Urtía desarrollado mediante Plan Parcial del Sector Industrial SI-I Urtía (aprobado definitivamente mediante Orden Foral 493/1998, de 6 de agosto, normativa urbanística publicada en BOB num. 229 Lunes 30 de noviembre de 1998 y modificación puntual de marzo 2008 BOB núm. 191 lunes, 6 de octubre de 2008) la separación a linderos mínima se establece en 3 metros.

En el caso de edificios existentes, se podrán mantener los actuales si se considera que su adecuación a los obligatorios supone la pérdida de una parte irrenunciable de ésta o de las instalaciones complementarias que pudieran existir.

En el caso de operaciones de parcelación descritas en el artículo anterior, apartado 2 se exigirán los mismos retranqueos para cada tipo de parcela, entendiendo que deben cumplirse tanto para los linderos de la parcela inicial

como para los definidos por la operación de parcelación posterior. En estos casos el retranqueo al viario privado será de 3,50 ml.

La parte de parcela libre de edificación en las bandas definidas por los retranqueos a linderos obligatorios, quedará totalmente libre de obstáculos, perfectamente nivelada y con firme capaz para soportar el paso de camiones de 16 Tn. en un ancho mínimo de 3,0 ml.

La zona correspondiente a los 6 ml mínimos de retranqueo a frente de fachada puede ajardinarse o acondicionarse para aparcamiento privado, reservando en cualquier caso un paso mínimo de 3,0 ml de características similares al descrito para los linderos laterales.

Como salvedad en caso de ampliación y con justificación en relación al proceso productivo, se mantendrán los retranqueos primitivos.

Previa a cualquier ampliación o reforma, deberán demolerse las construcciones que invadan la franja de obligada separación a los linderos, según los parámetros que fueron de aplicación en el momento de concesión de licencia.

2. Porcentaje máximo de ocupación de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 75%. Tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillas ligeras, las superficies de almacenaje al aire libre y los espacios ajardinados o arbolados. Este máximo podrá ser superado en edificaciones existentes en las mismas condiciones que los retranqueos en el caso anterior.

En el caso del ámbito del Plan Parcial del Sector SI-I de Urtía (aprobado definitivamente mediante Orden Foral 493/1998, de 6 de agosto, normativa urbanística publicada en BOB num. 229 Lunes 30 de noviembre de 1998 y modificación puntual de marzo 2008 BOB núm. 191 lunes, 6 de octubre de 2008) la ocupación máxima de las parcelas será la asignada en las fichas urbanísticas de cada una incluidas en dicho plan y modificaciones posteriores.

3. Cerramientos.

Se permiten los cerramientos, constituyéndose opacos hasta una altura mínima de 0,50 ml máxima de 0,70 ml, y continuando hasta un máximo de 2,20 ml con estructuras metálicas o vegetales translúcidas.

En caso de operaciones de parcelación se regularán los cierres entre parcelas y entre éstas y viario privado de manera idéntica.

Art. 139 Condiciones de la edificación

1. Dimensiones de la edificación

a) Altura máxima

La altura máxima será de 10 ml medidos hasta a la cornisa en edificios de oficinas y actividades complementarias a la productiva principal. En los pabellones y almacenes se admitirá una altura máxima de cornisa, alero o base de cubiertas en diente de sierra de 15 ml.

En el caso del ámbito de Urtía, las alturas máximas de las edificaciones serán las definidas en la modificación puntual del PP S-I-I publicada en el BOB. núm. 191 lunes, 6 de octubre de 2008).

En los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencias de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá ésta sin determinar un límite fijo máximo. En cualquier caso se cumplirán las limitaciones de servidumbres para la navegación aérea establecidas por la Ley de 21 de Julio de 1960 -B.O.E. 23 de Julio- y Decreto 584/1972 de 24 de Febrero.

En terrenos con pendiente superior al 3%, la altura se medirá en el punto medio de la fachada afectada por la pendiente, considerándose tramos de fachada no superiores a 40 metros de longitud. En estos casos se recomienda la tramitación previa de una Estudio de Detalle.

b) Dimensiones máximas en planta.

No se establecen límites máximos para las dimensiones (longitud y anchura) en planta, siendo éstas las que requiera la lógica del proceso productivo.

2. Edificabilidad

La edificabilidad se establece en 1,5 m²c/m²s.

A estos efectos se contabilizará la superficie de las distintas plantas de los edificios de oficinas, almacenaje vertical o similares. La superficie de las naves de producción o almacenaje en horizontal se contabilizará una sola vez con independencia de su altura, siempre que no existan forjados intermedios que definan con claridad pisos diferenciados.

A estos efectos no se contabilizarán pasarelas interiores o elementos constructivos similares necesarios para el proceso productivo siempre que no afecten a más del 10% de la superficie total de cada nave ni que tengan dimensiones (anchura) superiores a 6,50 ml.

Tampoco se contabilizarán los espacios de aparcamiento o almacenaje al aire libre o bajo toldillas o elementos ligeros y abiertos por los laterales.

En el caso de edificios existentes que agoten la superficie edificable máxima que les otorga la edificabilidad, podrán aumentar hasta un 10% de lo existente siempre y cuando eso no suponga el aumento de la ocupación en planta de la parcela o el aumento de dos o más plantas.

En el caso del ámbito del Plan Parcial del Sector SI-I de Urtía (aprobado definitivamente mediante Orden Foral 493/1998, de 6 de agosto, normativa urbanística publicada en BOB num. 229 Lunes 30 de noviembre de 1998) la edificabilidad máxima de cada parcela, será la asignada en las fichas urbanísticas de dicho plan.

3. Condiciones de separación

Los distintos edificios industriales dentro de una misma parcela se separarán como mínimo 3,50 ml salvo que formen unidades funcionales orgánicamente relacionadas.

En el caso del ámbito del Plan Parcial del Sector SI-I de Urtía (aprobado definitivamente mediante Orden Foral 493/1998, de 6 de agosto, normativa urbanística publicada en BOB num. 229 Lunes 30 de noviembre de 1998) la separación entre los distintos edificios de una misma parcela será la asignada en el plan en base a la regulación y régimen de usos establecidos.

4. Otras condiciones de edificación

a) Alturas libres

En los edificios o plantas de carácter no productivo se exigirá una altura libre mínima de 2,70 ml que podrá reducirse a 2,40 ml en entreplantas, y que se incrementará hasta 3 ml en áreas donde pueda preverse gran concentración de personas -como comedores, economatos, aulas, etc.- en dependencias de superficie útil mayor de 60 m²c. En naves o talleres de producción la altura mínima será de 4 ml.

b) Cuerpos volados

En fachadas laterales y traseras, los vuelos serán libres, siempre que se respete el retranqueo mínimo a linderos en relación con el cuerpo más saliente (excepto aleros de vuelo máximo 1 ml a una altura mínima de 4,00 ml). En la fachada frontal los vuelos tendrán una dimensión máxima de 1,50 ml cuando sustenten volúmenes cerrados o semicerrados, y de 3 ml en el caso de marquesinas o aleros. Tendrán en todo caso una altura mínima de 4 ml sobre la rasante de la superficie de rodadura o acera peatonal, en su caso.

En el caso del ámbito del Plan Parcial del Sector SI-I de Urtía se permiten vuelos sin restricciones siempre que no sobresalgan de las alineaciones establecidas y se justifiquen por razones de estético y/o aprovechamiento tal y como se indica en el Plan Parcial aprobado definitivamente mediante Orden Foral 493/1998, de 6 de agosto.

5. Condiciones especiales para las operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria

a) Definición y ámbito de aplicación

Por operaciones de subdivisión del espacio edificado manteniendo la unidad parcelaria se entiende como el proceso de partición o separación en partes los volúmenes matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria.

Su ámbito de aplicación es el suelo urbano calificado como industrial con aplicación de la Ordenanza OR-6.

Las actuaciones de subdivisión manteniendo la unidad parcelaria pueden realizarse bien en edificios sobre parcelas ya edificadas o bien en edificios sobre parcelas vacantes. En cualquiera de los supuestos deberán cumplimentar con las condiciones particulares que se exponen a continuación, entendiéndose que los aspectos no regulados en el presente epígrafe se regirán por las condiciones generales de la Ordenanza OR-6

b) Condiciones de parcela

Las condiciones de parcela máxima y mínima y fondo edificable son las mismas que las reguladas en el artículo 138 de la presente Ordenanza.

La condición de frente mínimo de parcela en el caso de parcelas sin edificar queda regulado por la exigencia de que la unidad parcelaria sobre la que se efectúan subdivisiones del espacio edificado en ella construida ha de tener un frente mínimo de 20 ml a viario público, para el caso de pabellones existentes, el frente será el del actual.

c) Condiciones de ocupación de parcela.

- Retranqueos obligatorios

En las actuaciones de ampliación o nueva construcción se cumplirán con los retranqueos fijados en el Artículo 139.

En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de separación a linderos y fachadas, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión, salvo que formen parte de la estructura primitiva del pabellón principal y obligaran a un derribo parcial del mismo.

- Porcentaje máximo de ocupación

El porcentaje máximo de ocupación de parcela por las edificaciones o instalaciones será del 60% tanto si se tratan de actuaciones de nueva planta, sobre parcelas vacantes, como si se trata de actuaciones en edificios existentes o mixtos en parcelas actualmente edificadas. En los casos de ocupación total o parcial de los espacios libres derivados de las condiciones de ocupación establecidos anteriormente, será obligatoria la demolición de las partes edificadas afectadas previa a la subdivisión, salvo que formen parte de la estructura primitiva del pabellón principal y obligaran a un derribo parcial del mismo.

Tan sólo se excluyen de este porcentaje los aparcamientos en superficie descubiertos o cubiertos por toldillos ligeros.

d) Condiciones de la edificación

- Superficie máxima y mínima

La superficie máxima de los espacios subdivididos únicamente estará regulada el cumplimiento de los parámetros de separaciones a linderos, índice de ocupación y condiciones del espacio libre mancomunado.

La superficie mínima de los espacios subdivididos deberá cumplir con las condiciones siguientes:

* La superficie mínima construida de cualquier espacio resultante de la subdivisión deberá poseer al menos 150 m²c, en planta baja.

* La superficie construida media de los espacios subdivididos deberá ser de al menos 200 m²c, en planta baja.

- Altura máxima

En las actuaciones de nueva planta se fija una altura máxima a cornisa, alero o base de cubierta en diente de sierra de 8 ml para los edificios destinados a pabellones y almacenes, siendo su número máximo de plantas la de una, permitiéndose la construcción de entreplantas cuya superficie no será superior al 20% de la proyectada en planta baja.

Se permite la construcción de edificios destinados a oficinas y actividades complementarias en los casos de que se traten de edificio aislado y con el carácter de anejo inseparable de los pabellones edificados en la unidad parcelaria.

- Condiciones de separación en parcelas sin edificar.

No se exigen separaciones entre los distintos edificios industriales.

En parcelas vacantes entre los edificios destinados a oficinas y actividades complementarias de los destinados a pabellones y almacenes, se exige una separación mínima de 4,50 ml.

e) Condiciones de espacio libre mancomunado

El espacio libre de parcela tendrá el carácter de propiedad mancomunada e indivisible del conjunto de espacios edificados independientes, -salvo constitución de parcelas mínimas de 1.500 m²s-, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero si señalizaciones en el suelo de acceso, carga y descarga y almacenamiento productivas. Dicho espacio libre privado deberá de quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie justificando debidamente tanto las anchuras de los viales como radios de giros según trayectorias de los diferentes vehículos.

El número de accesos quedará limitado exclusivamente al de las conexiones con el viario principal interior.

Art. 140 Condiciones estéticas y de composición

No se establecen condiciones estéticas o compositivas específicas, recomendándose en todo caso la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que traduzcan con fidelidad la lógica de los procesos productivos y sean de buena conservación teniendo en cuenta el ambiente agresivo, y la concentración de elementos contaminantes de los polígonos industriales.

Art. 140 bis Régimen particular para el ámbito urbano de Ureta.

El ámbito de Ureta se ha desarrollado mediante Plan Parcial en el sector Industrial III (aprobado definitivamente mediante Orden Foral 430/1999, de 2 de julio y publicada la normativa en BOB núm. 206 martes, 26 de octubre de 1999, así como la modificación puntual del PGOU de ERMUA según acuerdo de pleno de fecha 30 de octubre de 2007 y publicado en el B.O.B. nº 225, de fecha 19 de noviembre de 2007 y la modificación puntual publicada en el BOB núm. 191 lunes, 6 de octubre de 2008) y el Estudio de Detalle posterior de aprobación definitiva según sesión plenaria de fecha 30-abril-2013, y publicación en el BOB nº 86 de 7-mayo-2013.

Se califica estos suelos como urbanos consolidados, manteniendo la ordenación de las distintas figuras e instrumentos de planeamiento descritas en el párrafo

anterior, al considerarlos admisibles con el Plan General de acuerdo con las determinaciones pormenorizadas, con sus condiciones de edificabilidad máxima, ocupación de parcela, altura de la edificación, retranqueos, alineaciones obligatorias, etc. A estas determinaciones hay que añadir las que incorpora la presente modificación puntual en los siguientes aspectos:

- a) Titularidad pública del vial de acceso a las instalaciones de Tenneco Automotive Ibérica S.A. frente a los pabellones de la mercantil AIC, así como la zona verde aledaña al mismo.
- b) Redelimitación de la parcela de uso industrial de Tenneco Automotive Ibérica S.A. ampliando algunas zonas destinadas a uso de aparcamiento y vialidad.
- c) Los suelos originarios del Plan Parcial SI-III Ureta que han sido incluidos en el ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-Ureta II, pasarán a regularse por las determinaciones de este último contenidas en la presente modificación y las que en su momento determine el plan parcial que lo desarrolle.

Estos ajustes no modifican los valores máximos de edificabilidad, ocupación de parcela, alineaciones, etc. regulados en los instrumentos de planeamiento ya aprobados definitivamente.

En aquellos aspectos en los que la propia normativa del Plan Parcial y sus modificaciones se remitan al plan general, se atenderán de acuerdo al vigente Plan General y la presente Modificación Puntual, así como por aquellas modificaciones que puedan aprobarse posteriormente. Cabe destacar en este sentido, la regulación de los usos compatibles y prohibidos de las dotaciones públicas, que serán regulados de acuerdo con el artículo 141 del Plan General.

En aquellos aspectos no contemplados en las ordenanzas de las distintas figuras de planeamiento del ámbito de Ureta, serán de aplicación los criterios contemplados en el Plan General y sus posibles modificaciones.

Art. 141 Condiciones de uso

1. Cuadro de compatibilidad de usos.

CATEGORÍA I

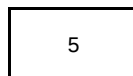
	U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J	
PISOS	13								14				6	15	16	16		16						SITUACIÓN 3
PRIMERA	13								14				6	15	16	16		16						SITUACIÓN 3
BAJA	13								14	10		10	23	15	16	16	16	16		8				SITUACIÓN 2
SOTANO SEMISOTANO									14	3		3	3	15	16	16	16	16		8				SITUACIÓN 1
	R				P				T				E						S	A				

CATEGORÍA II

U	C	A	P	I	C	T	A	O	C	H	B	D	E	S	C	R	A	T	U	E	G	J	
13							17	18	18			23	16	16	16	16	16						SITUACIÓN 3
																							SITUACIÓN 1
																							SITUACIÓN 2
R				P				T				E						S	A				



AUTORIZADO



AUTORIZADO CON CONDICIONES



PROHIBIDO

R Residencial

RU Resid. Unifamiliar

RC Resid. Colectiva

RA Resid. Adosada

RP Resid. VPP

P Productivo

PI Industrial

PC Compatible Res.

PT Taller y almacenes

PA Agropecuario

T Terciario

TO Oficinas y bancos

TC Comercios y mercados

TH Hotel y residencias

TB Establtos. Públicos

E Equip. Comunitarios

ED Deportivo

EE Educativo

ES Sanitario Asistencial

EC Cultural Espectáculos

ER Religioso

EA Admón. pública

ET Aloj. Dotacionales

S Servicios Urbanos

U Serv. Urb. Generales

A Estacionamientos

AE Área estaciona

AG Guardería aparcam

AJ Garaje aparcamiento

2. Condición del uso característico

El uso característico es el industrial en edificación aislado susceptible de subdivisión, con la siguiente condición:

- a) El uso productivo agropecuario solo podrá desarrollarse en edificio completo aislado (Categoría II situación 3)

3. Condiciones de compatibilidad con el uso característico

Condición 3ª. Se permiten estos usos en sótano o semisótano siempre que estén relacionados con los usos en planta baja y cuenten con conexión propia e independiente del resto del edificio.

Condición 6ª. Se permiten estos usos en planta primera siempre que estén relacionados con los usos en planta baja y cuenten con conexión propia e independiente del resto del edificio.

Condición 8ª. Solo se permite el uso de pequeña infraestructura para el servicio al edificio o edificios contiguos y cumpliendo siempre las correspondientes normativas sectoriales.

Condición 10: Se permite este uso en planta baja con una limitación de superficie de 60 m²c

Condición 13ª. Sólo para vivienda de guarda o propietario de la empresa.

Condición 14ª. Cumpliendo como función secundaria del proceso productivo al que sirve. En edificios industriales existentes antes de la aprobación definitiva del PGOU del año 2000 y que cuenten con superficie edificada con uso de oficinas, se permitirá el citado uso sin que necesariamente estén vinculadas a la actividad productiva.

Condición 15ª. Cumpliendo como función secundaria del proceso productivo al que sirve y con un máximo de 150 m²u.

Condición 16ª. Se autoriza este uso con una limitación de superficie del 150 m²u.

Condición 17ª. Se autoriza este uso siempre que la actividad sea compatible con los usos industriales o residenciales contiguos o próximos.

Condición 18ª. Se autoriza este uso en edificio independiente con un límite máximo de 400 m²c.

Condición 23ª. Se autoriza este uso con una limitación de superficie del 150 m²u, salvo para el caso de gimnasio, para el que no se establecen limitaciones de superficie.

Art. 142 Condiciones particulares

1. Limitación de actividad por cercanía a núcleos urbanos

En las áreas industriales inmediatas al casco urbano de Ermua se deberán controlar especialmente todas aquellas actividades que impliquen emisión de humos, olores o producción de ruidos en cualquiera de sus fases de producción, con riesgo, a causa del régimen dominante de vientos, de contaminación atmosférica.

A estos efectos se exigirá como documentación complementaria en la solicitud de licencia de apertura un estudio de medidas correctoras de productos emitidos y de ruidos, que garantice la no afección ambiental al núcleo de la ciudad. La imposibilidad de estas medidas será motivo suficiente para la denegación de la licencia preceptiva.

En las actividades ya instaladas se podrá dictar una Ordenanza especial que regule los plazos y límites tolerables en la instalación y características de tales medidas correctoras.

2. Aparcamiento

Será preceptivo el aparcamiento interior a la parcela en razón de una plaza por cada 150 m² de superficie construida o fracción y en ningún caso menos de una plaza por cada cuatro puestos de trabajo.