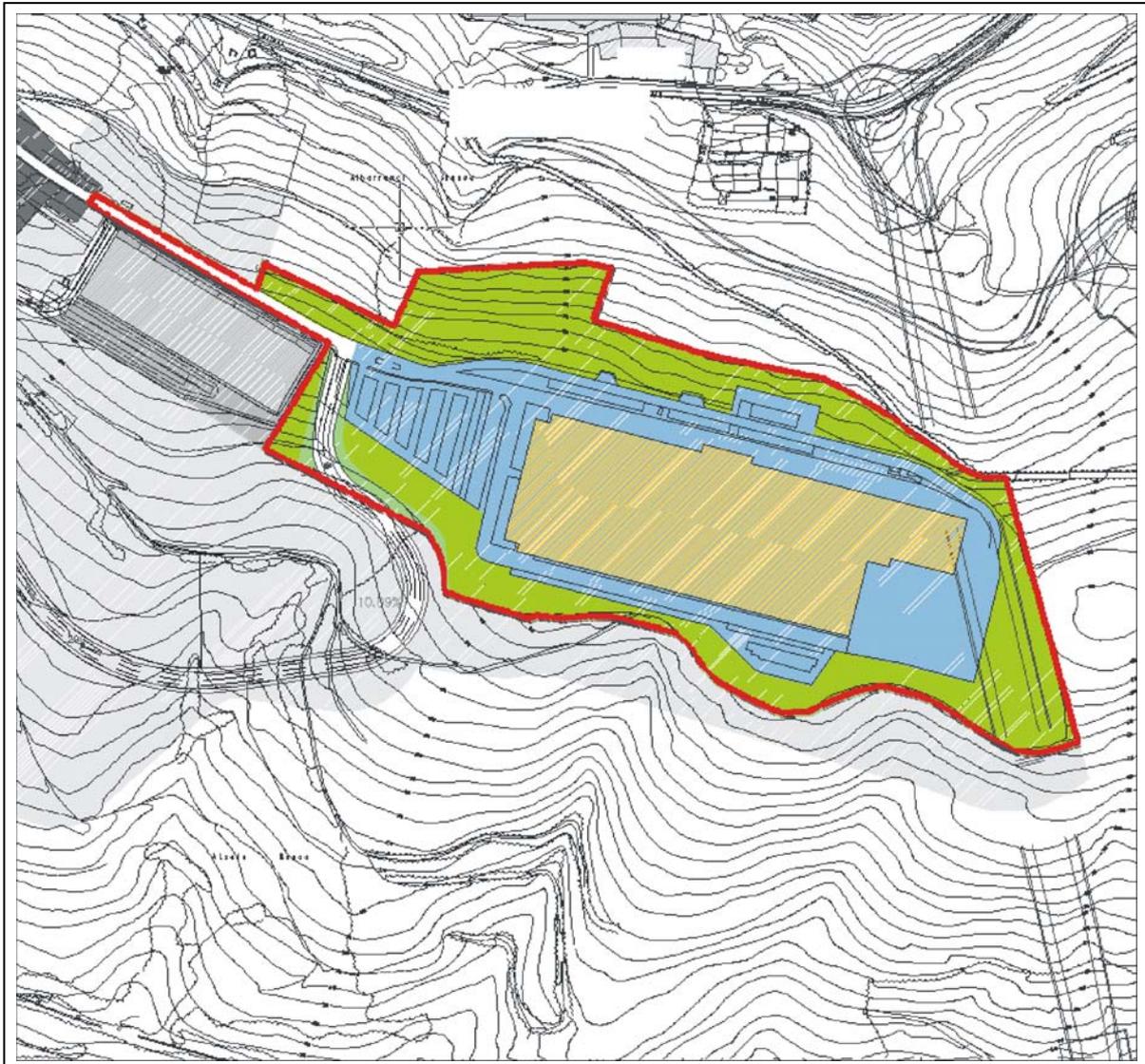


A-11 URETA I

**1. DESCRIPCIÓN:**

El ámbito A 11-Ureta se corresponde con el suelo desarrollado por el Plan Parcial del Sector Industrial SI-III Ureta, aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 430/1999, de 2 de julio, relativa al Plan Parcial del Sector Industrial SI-III Ureta, cuya normativa urbanística fue publicada en el BOB núm. 206. Martes, 26 de octubre de 1999.

Posteriormente se tramita una Modificación puntual del PGOU del año 2000, que modifica puntualmente el citado Plan Parcial, para eliminar una restricción impuesta, sobre la indivisibilidad de la parcela ZEI tipo I - Parcela B, desvinculando los posibles usos de la misma de los de la empresa Tenneco Automotive Ibérica S.A. Esta modificación puntual cuenta con aprobación definitiva cuya normativa urbanística fue publicada en BOB nº 225, de fecha 19 de noviembre de 2007. Este ámbito se encuentra ya ejecutado en la actualidad acorde al citado Plan Parcial.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objetivo del presente ámbito es posibilitar un incremento de edificabilidad de 4.000 m² construidos sobre lo ya permitido en el Plan Parcial aprobado definitivamente (BOB núm. 206 de 1999) y posibilitar un vial de acceso al nuevo sector de suelo urbanizable industrial previsto SSU Ureta II.

Para poder adquirir los suelos que facilitan el acceso al sector SSU Ureta II, se contempla una permuta, de forma que el suelo destinado a sistema local de espacios libres y vialidad para este fin, que actualmente son "área privada no edificable" son compensados incrementando la parcela de uso industrial en diversos puntos al suelo ya calificado en la actualidad como "zona verde pública". La ordenación gráfica pormenorizada por tanto, recoge ya la permuta de los suelos, conllevando una nueva reparcelación.

En la documentación gráfica se representa la nueva parcela privada industrial con el vial de acceso para las parcelas industriales de AIC Automotive y Tenneco Automotive Ibérica S.A., que queda incluido como sistema local viario. Asimismo recoge un anillo viario que entroncando con el vial anterior, permite el acceso a la vialidad propuesta en el sector SSU Ureta II. Este anillo viario parte entre la empresa Tenneco Automotive y CIE Automotive a una cota aproximada de + 339 metros con una anchura mínima de dieciséis (16) metros incluidos los aparcamientos en línea y las aceras a ambos lados. Este vial es un sistema local viario cuyo suelo se cederá, pero la ejecución del mismo no correrá a cargo del ámbito A-11 Ureta, ya que sirve de acceso al sector SSU Ureta II que deberá asumirlo como una carga externa al mismo.

Por otro lado, no se define en la ordenación gráfica en que parcela ni de que forma se materializa el incremento de edificabilidad posibilitado ni como se materializan la totalidad de las cesiones de espacios libres y demás dotaciones que les corresponden al ámbito acorde a lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el Decreto 123/2012 de 3 de julio de Estándares Urbanísticos. Las cesiones derivadas del incremento de edificabilidad deberán situarse dentro de los suelos definidos como parcela privada industrial. Deberán definirse por medio de un estudio de detalle como se materializa el incremento de edificabilidad posibilitado y la totalidad de las cesiones de dotaciones públicas.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

A continuación se recogen a modo de resumen los principales parámetros del citado ámbito.

ÁMBITO A-11 URETA I			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito (m ²)	109.092	SG Ferroviario (m ²)	0
Edificabilidad sobre rasante (m ² t/m ² s)	0,40	SG Viario (m ²)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m ²)	43.624	SG Equipamiento (m ²)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m ²)	-----	SG Equipamiento privado (m ²)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m ²)	0	SG Espacios Libres(m ²)	0
Superficie ámbito sin SSGG (m ²)	109.092	SG Ríos(m ²)	0
SSGG externos al ámbito (m ²)	0	SG Infraestructuras (m ²)	0

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito, con una superficie total de 109.092 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el industrial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,40 m²/m² s.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito A-11 Ureta deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución 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 del Plan General.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación de la unidad de ejecución. La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La actuación integrada A-11 Ureta deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución. En este sentido, la ordenación de la unidad de ejecución deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha. A continuación se recogen a modo de resumen los principales parámetros del citado ámbito.

ÁMBITO A-11 URETA I	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Calificación pormenorizada	Industrial
	(m ²)
Edificabilidad industrial existente	39.624
Uso industrial	43.624
Usos lucrativos compatibles autorizados	
*Terciario	0

SISTEMAS LOCALES	(m ²)		Unidad
SL Viario	3.455		Aparcamiento parcela privada
SL Espacios Libres	A definir por la UE		Aparcamiento parcela pública
Otras dotaciones públicas locales	A definir por la UE		Arbolado
SL Equipamiento privado	----		
SLLL totales dentro del ámbito	A definir por la UE		
SLLL totales monetizados	----		

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida en el Plan Parcial del Sector Industrial SI-III Ureta aprobado definitivamente, debiendo respetar los parámetros de la edificación relativos a las condiciones de volumen y de edificación, condiciones de los edificios en relación con las vías públicas, y cuantos parámetros le sean de aplicación y que estén definidos en el citado Plan Parcial. La regulación de usos se establecerá a través de las condiciones de uso y compatibilidad de la ordenanza OR-6 Edificación Industrial Aislada.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán urbanizados y libres de cargas los espacios de zonas verdes y espacios libres así como demás dotaciones que les correspondan al ámbito acorde a lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto es el de concertación.

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

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 "Diagnóstico de la flora alóctona invasora de la CAPV".