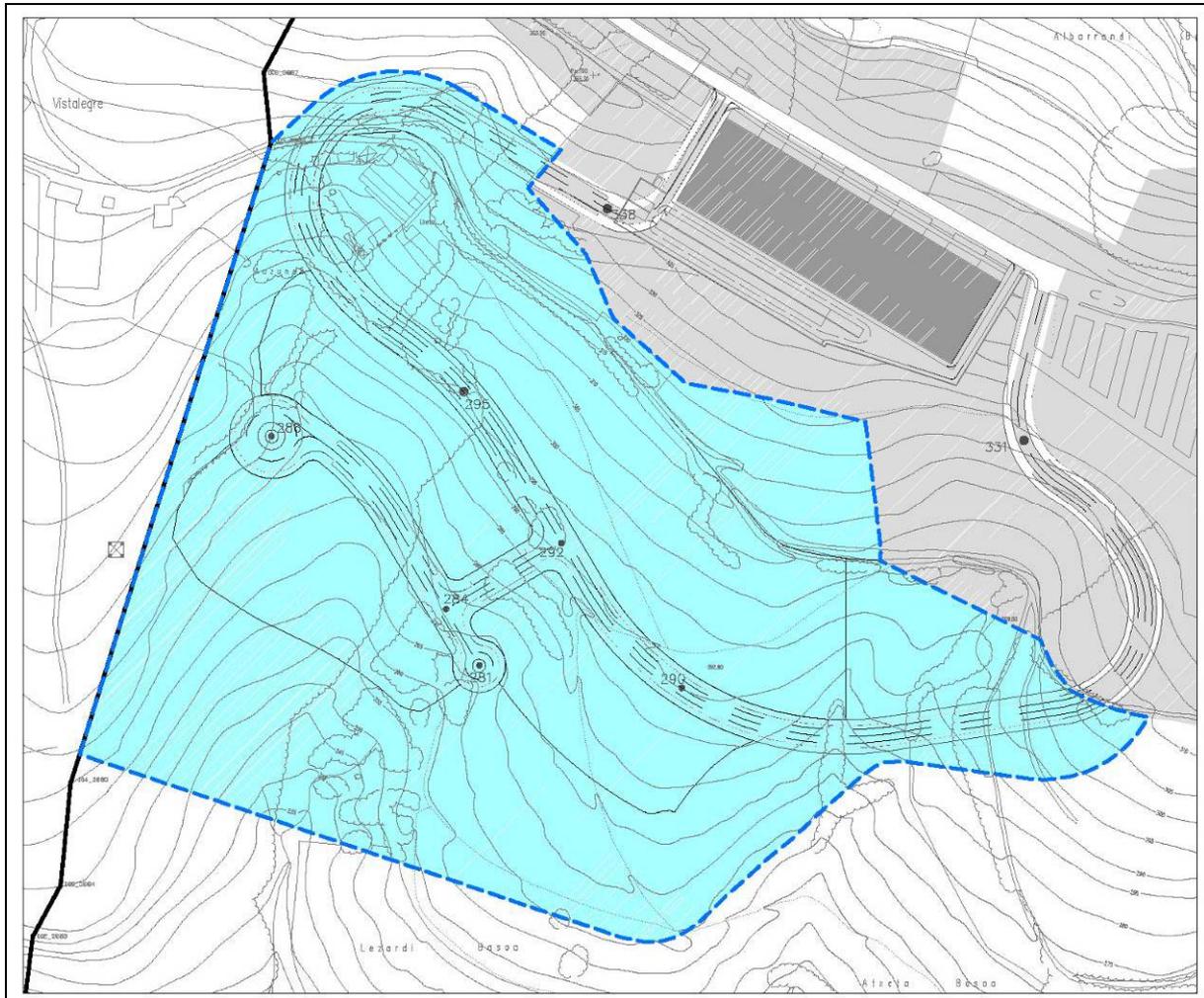


SUS URETA II

**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 centro de automoción inteligente CIE Automotive de Ermua y la empresa Tenneco Automotive Iberica, 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 123.598 m².

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

El objeto de este sector de suelo mixto para terciario y 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 Chatterría 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 CIE Automotive a una cota aproximada de + 338 metros discurre acomodándose a las cotas del terreno conformando un anillo entroncando de nuevo a la vialidad entre la empresa Tenneco Automotive y CIE Automotive a una cota aproximada de + 339 metros. 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. La solución adoptada no supondrá discontinuidades en las rasantes, buscando una continuidad de las mismas.

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 (sector 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 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 123.598 m².

Calificación global: El uso característico del sector es el mixto, terciario e industrial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,32m²/m² s, siendo el uso predominante 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 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)	123.598	SG Ferroviario (m ²)	0
Edificabilidad sobre rasante (m ² /m ² s)	0,32	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)	123.598	SG Ríos(m ²)	0
		SG Infraestructuras (m ²)	0

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	

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.

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 (robleal 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".