

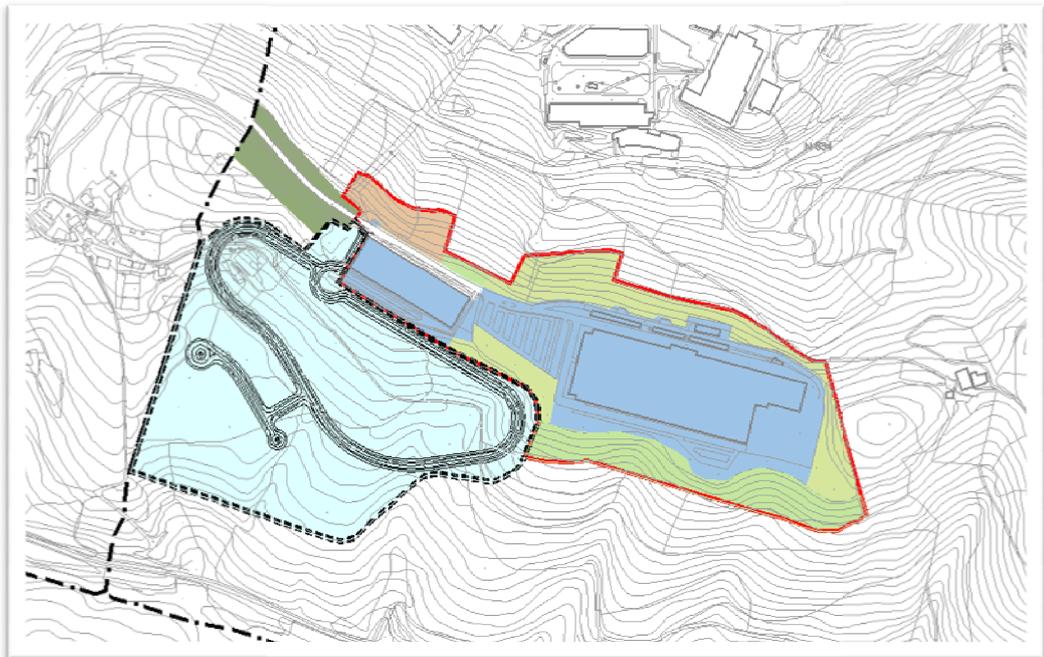


AYUNTAMIENTO DE ERMUA

*ERMUKO UDALA*

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

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL Diciembre 2016**



TRION PLANES Y SERVICIOS S.L.P.  
C/ Reina M<sup>a</sup> Cristina, 10, 5<sup>o</sup>  
48930 Getxo

## INDICE

---

1.	ANTECEDENTES .....	1
2.	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN .....	2
3.	PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERMUA .....	5
4.	DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA.....	8
4.1	Documentación escrita.....	8
4.1.1	Documentación original del PGOU a modificar.....	8
4.1.2	Documentación modificada (Propuesta). .....	29
4.2	Documentación gráfica .....	48

## 1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de febrero de 2015 aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ermua a excepción de las determinaciones relativas al ámbito de “Betiondo”. Posteriormente fue publicada su resolución y normativa el 24 de marzo del mismo año en el Boletín Oficial de Bizkaia nº 56.

El nuevo Plan General apuesta por crear las condiciones necesarias para consolidar las actuales localizaciones y atraer nuevas inversiones, entre las que destacan una serie de acciones:

- Previsión de nuevo suelo para actividades económicas en el término municipal, que se considera de vital importancia para garantizar el futuro. Esta reserva se sitúa en la zona de Ureta, y se establece por estar ocupado el suelo industrial existente y permitir posibles expansiones de las empresas.
- El nuevo suelo también supone una oportunidad para la reubicación de empresas colindantes al casco urbano y que por su actividad puede resultar conveniente trasladar para facilitar la calidad ambiental de las zonas residenciales.

En la actualidad, la zona de Ureta cuenta con un polígono industrial mayoritariamente ocupado por la empresa “TENNECO AUTOMOTIVE IBERICA S.A” (en adelante TENNECO) siendo el resto de pabellones del grupo Automotive Intelligence Center (AIC). 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 de 26 de octubre de 1999.

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Ermua contempla para esta zona industrial y parte de terrenos colindantes un par de propuestas de ordenación principales que se resumen en los siguientes puntos:

- Nueva reorganización y reajuste de la zona perimetral del suelo urbano en la se ubican las instalaciones de la empresa TENNECO al mismo tiempo que se le asigna un incremento de edificabilidad y la cesión de una parte de un vial. Por todo ello es recogido en el PGOU como “suelo urbano no consolidado por edificabilidad” dentro del ámbito denominado A11 URETA I.
- La delimitación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado industrial SUS URETA II, colindante con el anterior, que refuerza la actividad económica en este punto estratégico del municipio. El sector contempla uno de sus puntos de acceso a través de suelos de cesión del ámbito A11 URETA I señalados

anteriormente con el fin de facilitar la movilidad de vehículos en el nuevo suelo industrial.

Ya desde su tramitación, la empresa TENNECO mostró su disconformidad con dichas propuestas, al considerar que altera la operatividad de sus instalaciones actuales y considerar innecesaria más edificabilidad que la que tenía asignada previamente por el PGOU anterior. Al no ver correspondidas sus pretensiones, la mercantil presentó un Recurso Contencioso Administrativo contra el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, al entender que la nueva calificación de los terrenos de su propiedad no se ajusta a derecho, solicitando que sus instalaciones se regulen de acuerdo al plan parcial aprobado en su día.

Ante esta situación, vista la renuncia de TENNECO al incremento de edificabilidad asignado por el nuevo PGOU y su interés en que no se vea afectado suelo alguno de su propiedad por los accesos al nuevo sector industrial, pero por otro lado, la necesaria regularización de los suelos ocupados para maniobras en la zona colindante a su nave principal, así como, el vial principal de acceso a los pabellones que utiliza el grupo AIC, llevan a reformular una propuesta de convenio entre ambas partes con el fin de establecer un nuevo marco urbanístico.

Tras conversaciones entre el Ayuntamiento y dicha sociedad en las se ha tratado de buscar un punto de acuerdo en el que se preserven los intereses de ambas partes, se ha consensuado un convenio urbanístico en el que se pacta una solución de conveniencia que pasa por la adaptación del vigente PGOU a las nuevas consideraciones a través de la presente Modificación Puntual.

En líneas generales, se acuerda fijar la ordenación del suelo urbano industrial en condiciones similares a las contempladas en el PGOU anterior y definir el sector urbanizable industrial de forma que sus accesos no afecten a las instalaciones actuales de TENNECO.

A su vez, TENNECO se compromete a tramitar una modificación del Plan Parcial y su reparcelación con el fin de proponer una nueva ordenación pormenorizada con dos objetivos principales:

- Reconsiderar el vial de acceso como un sistema Local Viario, para proceder a su cesión legal mediante la modificación del Proyecto de Reparcelación.
- Redefinir la parcela privada que alberga el pabellón principal, así como los espacios destinados a dotaciones locales de espacios libres.

## **2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

La modificación puntual del PGOU, tiene por tanto, el objetivo de establecer el nuevo marco urbanístico de los dos ámbitos de gestión recogidos en el vigente PGOU de acuerdo al convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Ermua y la mercantil TENNECO.

La Modificación Puntual del PGOU afecta a los dos ámbitos de suelo industrial A11 URETA I y el Sector SUS URETA II conteniendo para cada uno de ellos los siguientes principios fundamentales:

**A11 URETA 1:**

- Se clasificará la totalidad del suelo como URBANO CONSOLIDADO.
- Se suprimirá el aumento de edificabilidad establecido por el nuevo PGOU, manteniéndose la edificabilidad prevista por el planeamiento anterior.
- Se suprimirá la propuesta de Ordenación Pormenorizada respecto a la Vialidad Local que atraviesa la actual parcela de aparcamiento.

**Sector SUS URETA II, y su suelo Urbano colindante:**

- Se redelimitará el Sector SUS II, incorporando al mismo una parte del Suelo Urbano de propiedad municipal que será objeto de reclasificación.
- Se preverá un nuevo Sistema Viario en forma de anillo que garantice la correcta circulación en el sector, todo ello con el fin de ofrecer una nueva solución a la supresión del vial previsto en ámbito A11-URETA 1

Es importante destacar que en ningún caso, a pesar de modificarse los límites de los dos ámbitos, se altera el perímetro exterior de la suma de las dos superficies. Las modificaciones de límites se reducen a ajustes en la zona colindante entre ambos ámbitos de planeamiento y no de estos hacia el exterior o suelo no urbanizable.

Al tratarse de una modificación de determinaciones de carácter estructural, como son la alteración de los límites de los ámbitos de planeamiento en cuanto a su clasificación del suelo y variación de la edificabilidad urbanística, su tramitación, de acuerdo con el artículo 104 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

A su vez, de acuerdo con el artículo 87 de la misma Ley de Suelo y Urbanismo, en el caso de modificaciones del planeamiento general la elaboración del avance será potestativa. En este caso, al tratarse de un ajuste limitado y no existir alternativas creíbles y viables diferentes a la que aquí se propone, no se considera necesario la elaboración del mismo.

Programa de participación ciudadana.

El artículo 108 de la Ley 2/2006 de Suelo y urbanismo dispone que la elaboración del planeamiento general se realice adoptando medidas para garantizar la efectiva participación ciudadana. La Ley establece que cualquier modificación de un instrumento de planeamiento tendrá la misma tramitación que el documento principal.

La presente modificación tiene una trascendencia urbanística limitada dado que su finalidad es reajustar las delimitaciones de los dos ámbitos de suelo industrial sin que se produzcan incrementos de edificabilidad o alteración de los usos permitidos en el documento vigente. Para ello se establece oportuno seguir la tramitación de la presente

Modificación Puntual según el Programa de Participación Ciudadana que acompañó al “acuerdo municipal” de inicio de la modificación de planeamiento de ordenación estructural y en el que, se establecen los objetivos, estrategias y mecanismos suficientes para posibilitar a los ciudadanos y ciudadanas y entidades asociativas el derecho a participar en el proceso de su elaboración

Se puede resumir el contenido del programa en los siguientes:

- una charla explicativa durante la exposición pública del documento
- Traslado y explicación al Consejo Asesor de Planeamiento y partidos con representación municipal
- Publicación en los diarios
- Incorporación de la documentación en la página web municipal.

#### Evaluación Ambiental Estratégica

La legislación establece la necesidad de elaborar la Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) en aquellos casos en los se afecte a suelo no urbanizable o cuando, entre otras situaciones suponga según el artículo 7 apartado c) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental:

1. Un incremento significativo de las emisiones a la atmósfera.
2. Un incremento significativo de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
3. Incremento significativo de la generación de residuos.
4. Un incremento significativo en la utilización de recursos naturales.
5. Una afección a Espacios Protegidos Red Natura 2000.
6. Una afección significativa al patrimonio cultural.

Al tratarse de una Modificación puntual en la que se verían afectados los límites de suelo urbano y urbanizable contemplados en el planeamiento vigente, pero sin variar la delimitación exterior de la envolvente de ambos ámbitos, y variar las intensidades de los usos (en este caso se reducen) consideramos que no sería necesario acompañar el expediente de una EAE.

### 3. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ERMUA

Descrita la justificación de la Modificación en apartados anteriores, se desarrolla a continuación detalladamente el alcance de la propuesta de ordenación que se pretende aprobar.

La Modificación Puntual consiste básicamente en un reajuste de los límites de dos zonas clasificadas en el PGOU como industriales, con la salvedad de que una zona está clasificada como suelo urbano y la otra como urbanizable.

En ningún caso se está planteando modificar la envolvente del conjunto del suelo industrial calificada, y por tanto, afectando en parte alguna a suelo clasificado como no urbanizable en el planeamiento vigente. De hecho, en la zona industrial de suelo urbano se reduciría parcialmente su edificabilidad, y en el caso del suelo urbanizable industrial no alteraría ninguno de sus parámetros urbanísticos ni determinaciones relativas a la regulación de usos y sus intensidades. Tan solo se establecería un nuevo límite entre ambos tipos de suelo por cuestiones de eficiencia en las afecciones a las instalaciones existentes y optimización de movimientos de tierras y distribución de parcelas edificables.

De manera resumida el encaje que se realiza en cada uno de los ámbitos a estudiar es el siguiente:

#### Ámbito urbano industrial URETA I:

##### Modificaciones de la Ordenación Estructural

- Las instalaciones actuales de la mercantil TENNECO se recogerán como suelo urbano consolidado de uso industrial con la regulación heredada de las normas del Plan Parcial con el cual se desarrolló en su momento (Plan Parcial del Sector Industrial SI-III URETA, aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 430/1999, de 2 de julio, cuya normativa urbanística fue publicada en el BOB núm. 206. Martes, 26 de octubre de 1999, así como la modificación puntual del plan parcial 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).

Por consiguiente se propone la eliminación del ámbito A-11 URETA I como tal del PGOU vigente.

- A su vez, se suprime la posibilidad de incrementar la edificabilidad en 4.000 m<sup>2</sup> sobre la edificabilidad contemplada en el plan parcial y que en el PGOU vigente le había asignado. Por lo tanto la edificabilidad total máxima para el suelo urbano consolidado de Ureta será de 39.624 m<sup>2</sup>.
- El límite del suelo urbano consolidado se reajustará entre éste y el suelo urbanizable para facilitar y mejorar el acceso al sector urbanizable

sectorizado URETA II y facilitar una mejor organización de parcelas resultantes.

#### Modificaciones de la Ordenación pormenorizada

- Se elimina el trazado previsto en el vigente PGOU que atraviesa por uno de los extremos del aparcamiento de la empresa TENNECO y que se preveía como vía de acceso o salida del sector industrial URETA II.
- Por medio de un Convenio Urbanístico se establece una permuta de suelos que posibilitan al ayuntamiento la titularidad del vial de acceso a TENNECO en su tramo correspondiente con los pabellones de AIC, y la empresa regulariza la ocupación parcial de espacios libres públicos en su lado sur que pasarán a formar parte del suelo industrial como área de viales y aparcamiento.

La superficie destinada a uso viario propiedad de TENNECO que pasará a titularidad pública es 3.508 m<sup>2</sup>, a la que hay que añadir una pequeña superficie de espacio libre anexa al vial que también se incorporará al patrimonio municipal sumando un total de 4.883 m<sup>2</sup>. La incorporación a la red pública viaria de este tramo solucionará el acceso a los cinco pabellones de AIC, al liberarlos de la servidumbre de paso sobre propiedad privada en la que estaban constituidos en la actualidad.

Por otro lado, parte de los suelos que actualmente están calificados como sistema local de zonas verdes en su lado sur, se incorporan por medio del convenio urbanístico a las instalaciones de TENNECO permitiendo cierta flexibilidad en la operativa de las instalaciones. A su vez, se recalifica como industrial una pequeña parcela que alberga en la actualidad instalaciones necesarias para las instalaciones de TENNECO situada anexa al vial de acceso en su lado norte y que actualmente están recogidos como parte de las dotaciones de cesión del Plan Parcial.

También se incorpora como uso industrial una pequeña parcela triangular entre los pabellones de AIC y el aparcamiento de TENNECO que actualmente se ha utilizado como aparcamiento y el montaje de unas instalaciones auxiliares.

El resultado final de superficies después del reajuste queda de la siguiente manera comparado con la contenida en el PGOU:

	Sup. PGOU	Sup. Modificación
SSLL espacios libres	51.728	30.853
SSLL de comunicaciones	7.894	3.508
Suelo industrial	77.710	85.912
Espacios libres privados	39.441	30.498

Del cuadro se desprende una reducción de la superficie de SSSL, que es debida a que son incorporados al sector urbanizable Ureta II como suelo sin aprovechamiento y que se describe a continuación.

#### Suelo Urbanizable Sectorizado industrial SUS URETA II.

##### Modificaciones de la Ordenación Estructural

- Se redelimita el sector SUS URETA II. La nueva ordenación contempla la ocupación parcial de parte de las cesiones locales de espacios libres y viario del plan parcial URETA I, así como una superficie de AIC para la mejora de los accesos al sector, resultando la superficie total del SUS URETA II de 148.750 m<sup>2</sup>. La superficie total de suelo urbano que queda incluida en el nuevo sector alcanza los 25.265 m<sup>2</sup>.

##### Modificaciones de la Ordenación Pormenorizada

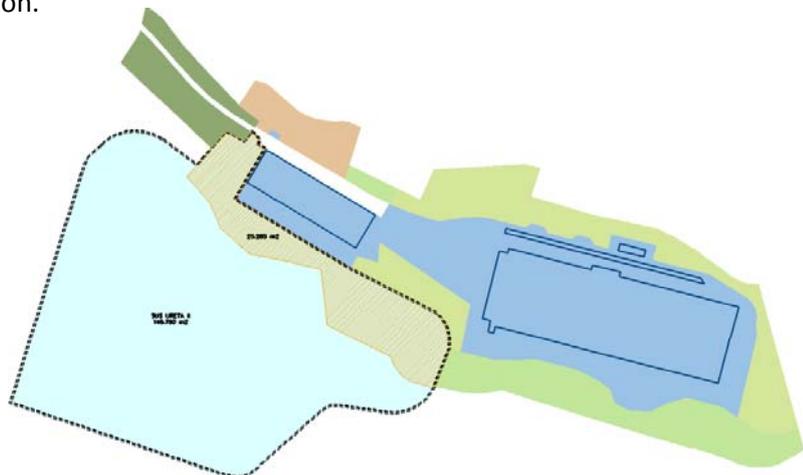
- Con la eliminación del tramo de vial de acceso que afectaba a las instalaciones de TENNECO descrito en el ámbito del punto anterior, el sector debe prever un nuevo sistema circulatorio, que al menos con carácter orientativo recoge la presente modificación del PGOU.

Para mejorar el acceso al sector se incorporan al mismo una pequeña superficie propiedad de AIC (1.440 m<sup>2</sup>) actualmente ocupada parcialmente por un vial de acceso a su aparcamiento estando el resto sin uso específico, y parte de un sistema local de espacios libres por si se viera afectado por la ejecución de las obras.

Por tanto, la delimitación del sector de suelo urbanizable se ve incrementada en los citados 25.265 m<sup>2</sup>, de los que 23.825 m<sup>2</sup> no tienen derecho a aprovechamiento urbanístico o a ser compensados económicamente y deberán ser reubicados dentro del mismo sector.

El sector mantiene la misma edificabilidad establecida en el vigente PGOU para los suelos con derecho a aprovechamiento al considerarla adecuada.

En el siguiente esquema aparece tramada la superficie que se incorpora al sector de suelo urbanizable sectorizado URETA II para facilitar su gestión.



## 4. DOCUMENTACIÓN QUE SE MODIFICA

### 4.1 Documentación escrita.

#### 4.1.1 Documentación original del PGOU a modificar

##### A. Memoria justificativa y de viabilidad económica

El PGOU de Ermua vigente recoge en sus apartados 4.3.5.1 Actividades Económicas en el Suelo Urbano y 4.3.5.2 Actividades Económicas en el Suelo Urbanizable la descripción de la propuesta para suelos de actividades económicas. Estas propuestas en lo relativo a la zona de Ureta han sido descritas en los apartados anteriores del presente documento por lo que no procede repetir de nuevo su contenido.

En la memoria de viabilidad económica se detallan de cara a su estudio los cuadros resultantes de la suma de ámbitos de gestión, concretamente los siguientes en lo que afecta a los dos ámbitos de Ureta:

#### PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO USO INDUSTRIAL. SUELO URBANO

NOMBRE	Superficie Ámbito (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad s/rasante (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad Total s/rasante (m <sup>2</sup> )
A 04-URTÍA (*)	17.790	0,62	10.212
A 011-URETA I	109.092	0,40	43.624 (**)
<b>TOTAL</b>	<b>126.882</b>	<b>0,42</b>	<b>53.836</b>

(\*) Gestionada. Pendiente de ejecución.

(\*\*) Esta edificabilidad es el incremento de 4.000 m<sup>2</sup> sobre los 39.624 m<sup>2</sup> ya asignados por el Plan Parcial del Sector Industrial SI-III Ureta, aprobado definitivamente mediante la Orden Foral 430/1999, de 2 de julio, cuya normativa urbanística fue publicada en el BOB núm. 206. Martes, 26 de octubre de 1999.

#### PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO USO INDUSTRIAL. SUELO URBANIZABLE

NOMBRE	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad s/rasante m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Edificabilidad total s/rasante (m <sup>2</sup> )
SUS-URETA II	123.598	0,32	39.530
<b>TOTAL</b>	<b>123.598</b>	<b>0,32</b>	<b>39.530</b>

Se realizaron estudios pormenorizados por cada uno de los ámbitos de gestión contemplados en el PGOU sin que estos fueran incorporados íntegramente en el documento, recogiendo en el mismo tan sólo, los valores generales finales en los que se aprecia que son viables todos ellos de forma autónoma.

En el mismo documento se tiene en cuenta de cara a la valoración económica financiera los plazos de ejecución de cada uno de los ámbitos destacando los siguientes plazos para los ámbitos afectados por la Modificación Puntual:

**SUELO URBANO INDUSTRIAL. (PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN)**

ÁMBITO	DESARROLLO MÁXIMO DEL ÁMBITO	EJECUCIÓN OBRAS	VINCULACIÓN
A-04 URTÍA	4 AÑOS APROB. MODIFIC. P. PARCIAL	2 AÑOS POSTERIORES APRO. PROY. URB.	NINGUNA
A-11 URETA I	4 AÑOS ENTRADA EN VIGOR PGOU	2 AÑOS POSTERIORES UNIDAD EJECUCIÓN	NINGUNA

**SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL. (PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN)**

ÁMBITO	DESARROLLO MÁXIMO DEL ÁMBITO	EJECUCIÓN OBRAS	VINCULACIÓN
SUS URETA II	4 AÑOS ENTRADA EN VIGOR PGOU	2 AÑOS APROBACIÓN PLAN PARCIAL	NINGUNA

**B. Normas urbanísticas**

Las normas urbanísticas del PGOU se organizan en los siguientes contenidos:

Tomó II: Régimen General del Suelo

Intervención Municipal en la edificación y en el uso del suelo  
Régimen de la Edificación

Definiciones y Normas Generales de la Edificación

Tomó III Fichas de los ámbitos.

Tomó IV Normas Reguladoras de los usos

**Tomó II**

El primero de los tomos contiene todas las determinaciones de carácter general que rigen cualquier intervención sobre el suelo en cualquiera de sus categorías y clase de suelo, tan solo afectando a las determinaciones de la presente

Modificación Puntual en cuanto que recoge un listado de ámbitos de gestión en su artículo 193.

**Artículo 193. Relación de los ámbitos en suelo urbano**

**1. Ámbitos sin ordenación pormenorizada:**

AOD 01 OKINZURI

AOD 02 SAN LORENZO

**2. Ámbitos con ordenación pormenorizada**

A-03 SAN LORENZO

A-04 URTÍA

A-05 LOMI POWER

A-06 KALTXANGO

A-07 VI CENTENARIO

A-08 ZUBIAURRE

A-09 ZERUKOA

A-10 CANTERA SAKONA

A-11 URETA I

**3. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales**

AEDP-10 SAN ANTONIO

**4. Ámbitos en Suelo Urbanizable**

SUS LA CANTERA

SUS URETA II

**5. Otros ámbitos de ordenación**

PLAN ESPECIAL AVENIDA BIZKAIA

PLAN ESPECIAL AVENIDA GIPUZKOA

PLAN ESPECIAL MANTXIBAR-OTERRE

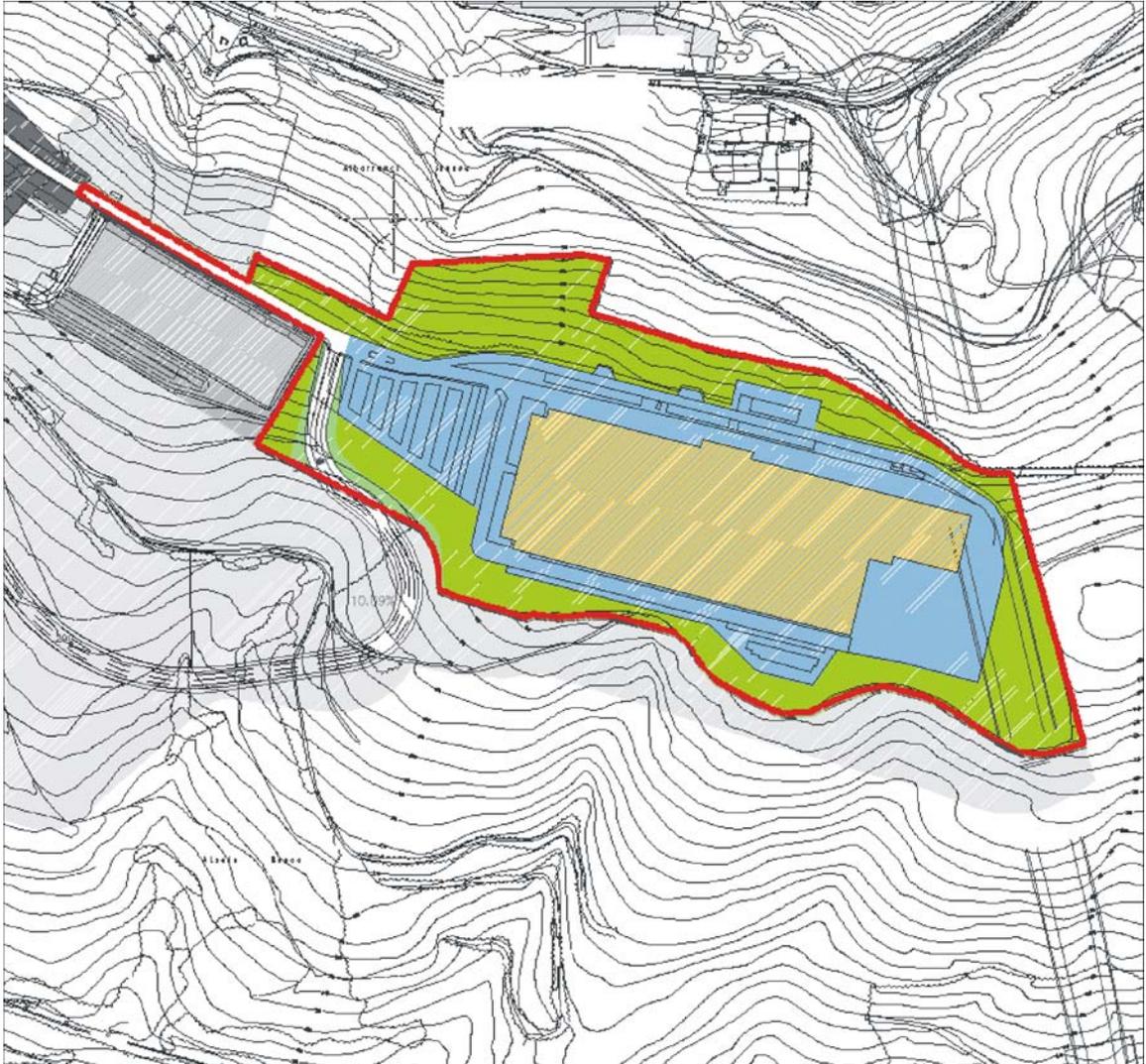
PLAN ESPECIAL SENDA VERDE

PLAN ESPECIAL MONTE URKO

PLAN ESPECIAL DE ALBARRANDI

PLAN ESPECIAL NUEVA VARIANTE VIARIA

VARIANTE FERROVIARIA



**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 m<sup>2</sup> 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 qué 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 cómo 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 <sup>2</sup> )	109.092	SG Ferroviario (m <sup>2</sup> )	0
Edificabilidad sobre rasante (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,40	SG Viario (m <sup>2</sup> )	0
Edificabilidad total sobre rasante (m <sup>2</sup> )	43.624	SG Equipamiento (m <sup>2</sup> )	0
Edificabilidad total bajo rasante (m <sup>2</sup> )	-----	SG Equipamiento privado (m <sup>2</sup> )	0
SSGG totales dentro del ámbito (m <sup>2</sup> )	0	SG Espacios Libres(m <sup>2</sup> )	0
Superficie ámbito sin SSGG ( m <sup>2</sup> )	109.092	SG Ríos(m <sup>2</sup> )	0
SSGG externos al ámbito (m <sup>2</sup> )	0	SG Infraestructuras (m <sup>2</sup> )	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 m<sup>2</sup>.

**Calificación global:** El uso característico del ámbito es el industrial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
Edificabilidad industrial existente	39.624
Uso industrial	43.624
Usos lucrativos compatibles autorizados	
*Terciario	0

SISTEMAS LOCALES	( m <sup>2</sup> )		Unidad
SL Viario	3.455	Aparcamiento parcela privada	A definir por la UE
SL Espacios Libres	A definir por la UE	Aparcamiento parcela pública	A definir por la UE
Otras dotaciones públicas locales	A definir por la UE	Arbolado	A definir por la UE
SL Equipamiento privado	----		
SSLL totales dentro del ámbito	A definir por la UE		
SSLL 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:**

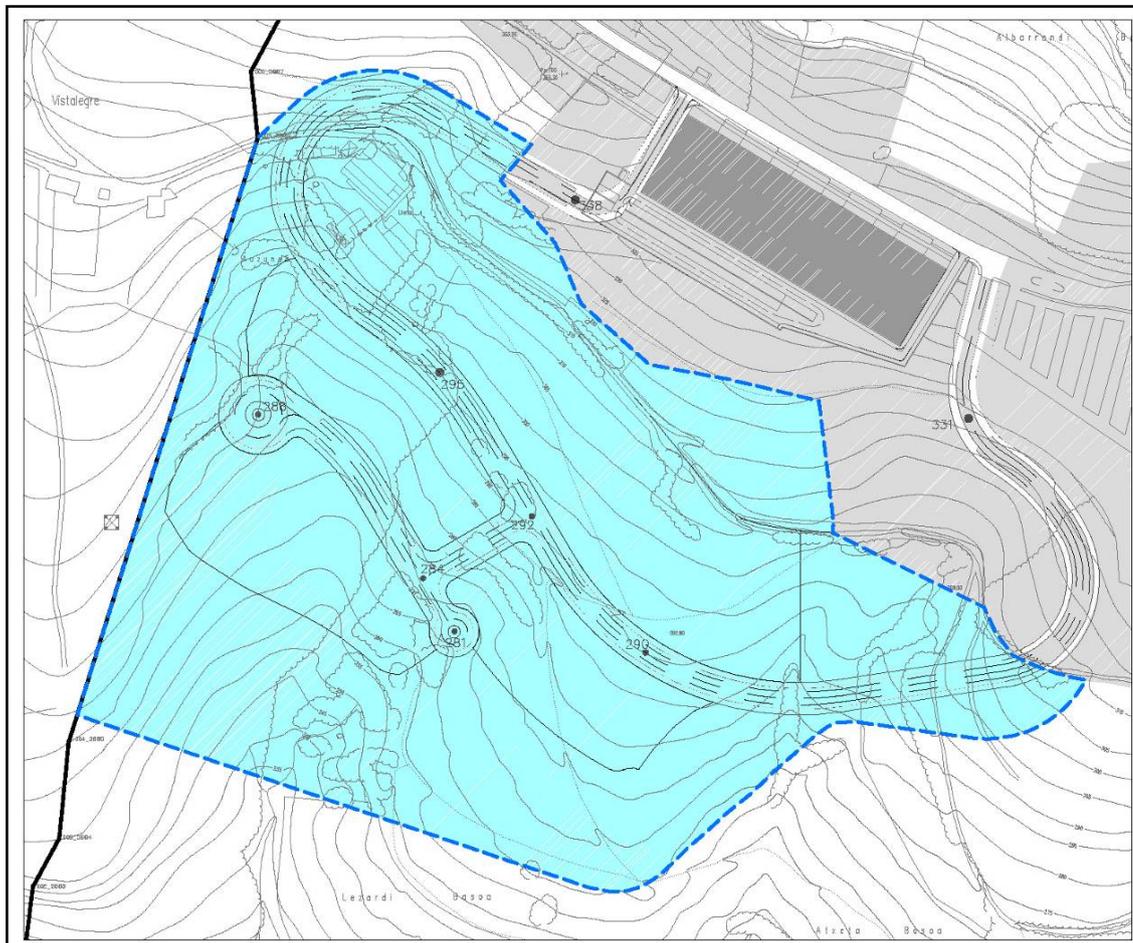
Se cederán urbanizados y libres de cargas los espacios de zonas verdes y espacios libres así como demás dotaciones que les correspondan al ámbito acorde a lo establecido en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y el Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.

#### **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".



### 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 m<sup>2</sup>.

### 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 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 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 m<sup>2</sup> y 15.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**Calificación global:** El uso característico del sector es el mixto, terciario e industrial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,32m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	123.598	SG Ferroviario (m <sup>2</sup> )	0
Edificabilidad sobre rasante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,32	SG Viario (m <sup>2</sup> )	0
Edificabilidad total sobre rasante (m <sup>2</sup> )	39.530	SG Equipamiento (m <sup>2</sup> )	0
Edificabilidad total bajo rasante (m <sup>2</sup> )	A definir por PP	SG Equipamiento privado (m <sup>2</sup> )	0
SSGG totales dentro del ámbito (m <sup>2</sup> )	A definir por PP	SG Espacios Libres(m <sup>2</sup> )	0
Superficie ámbito sin SSGG ( m <sup>2</sup> )	123.598	SG Ríos(m <sup>2</sup> )	0
		SG Infraestructuras (m <sup>2</sup> )	0

#### 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SSU URETA II	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Calificación pormenorizada	Terciario-Industrial
	( m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )
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".

## **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 m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>s 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 del ámbito de Ureta, 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 su modificación puntual publicada en el BOB núm. 191 lunes, 6 de octubre de 2008) los retranqueos obligatorios serán los definidos en el propio plan parcial.

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, entendiéndose 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.

En el caso del ámbito de Ureta, las ocupaciones de parcela respetarán los límites fijados en el Plan Parcial del 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).

## **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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

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.

En el caso del ámbito del Plan Parcial del Sector SI-III de Ureta (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) la edificabilidad máxima de cada parcela, será la asignada en las fichas urbanísticas de dicho plan. Los parámetros para medir la edificabilidad en dicho sector serán los fijados en el propio plan (artículo 13, apartado 2)

### **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.

En el caso del ámbito del Plan Parcial del Sector SI-III de Ureta (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) las condiciones de separación entre los distintos edificios de una misma parcela será la fijada en dicho 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 m<sup>2</sup>c. 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.

En el caso del ámbito del Plan Parcial del Sector SI-III de Ureta (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 y para las parcelas de edificación terciaria (Z.E.T.) se autorizan como cuerpos volados exclusivamente marquesinas de abrigo con un vuelo máximo de 2 metros desde la alineación de la parcela. En todo caso deberán tener una altura mínima de 2,30m desde la rasante en cada punto.

#### **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 registrarán por las condiciones generales de la Ordenanza OR-6

Las parcelas lucrativas definidas en el Plan Parcela Sector SI-III Ureta (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), se entenderán como mínimas e indivisibles (en cuanto a la indivisibilidad de las parcelas, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la modificación puntual del PG y del Plan Parcial de S.I III Ureta aprobada definitivamente y cuyo contenido ha sido publicado en el BOB núm. 225. Lunes, 19 de noviembre de 2007) así como vinculadas a la actividad del sector.

##### 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 m<sup>2</sup>c, en planta baja.

\* La superficie construida media de los espacios subdivididos deberá ser de al menos 200 m<sup>2</sup>c, 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 m<sup>2</sup>s-, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí 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. 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	
<b>PISOS</b>	13	20							14				6	15	16	16		16						<b>SITUACIÓN 3</b>
<b>PRIMERA</b>	13	20							14				6	15	16	16		16						<b>SITUACIÓN 3</b>
<b>BAJA</b>	13	20							14	10		10	23	15	16	16	16	16		8				<b>SITUACIÓN 2</b>
<b>SOTANO SEMISOTANO</b>									14	3		3	3	15	16	16	16	16		8				<b>SITUACIÓN 1</b>
	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						<b>SITUACIÓN 3</b>
																								<b>SITUACIÓN 1</b>
																								<b>SITUACIÓN 2</b>
	R			P				T			E						S		A					

AUTORIZADO    
 5 AUTORIZADO CON CONDICIONES    
  PROHIBIDO

- |                       |                         |                              |                            |
|-----------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>R Residencial</b>  | PT Taller y almacenes   | <b>E Equip. Comunitarios</b> | <b>S Servicios Urbanos</b> |
| RU Resid. Unifamiliar | PA Agropecuario         | ED Deportivo                 | U Serv. Urb. Generales     |
| RC Resid. Colectiva   | <b>T Terciario</b>      | EE Educativo                 | <b>A Estacionamientos</b>  |
| RA Resid. Adosada     | TO Oficinas y bancos    | ES Sanitario Asistencial     | AE Área estaciona          |
| RP Resid. VPP         | TC Comercios y mercados | EC Cultural Espectáculos     | AG Guardería aparcam       |
| <b>P Productivo</b>   | TH Hotel y residencias  | ER Religioso                 | AJ Garaje aparcamiento     |
| PI Industrial         | TB Establto. Públicos   | EA Admón. pública            |                            |
| PC Compatible Res.    |                         | ET Aloj. Dotacionales        |                            |

## **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 m<sup>2</sup>c

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 m<sup>2</sup>u.

Condición 16ª. Se autoriza este uso con una limitación de superficie del 150 m<sup>2</sup>u.

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 m<sup>2</sup>c.

Condición 23ª. Se autoriza este uso con una limitación de superficie del 150 m<sup>2</sup>u, 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 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción y en ningún caso menos de una plaza por cada cuatro puestos de trabajo.

### 4.1.2. Documentación modificada (Propuesta).

#### A. Memoria justificativa y de viabilidad económica

La memoria justificativa de la nueva ordenación propuesta está desarrollada en los apartados 2º y 3º de la presente Modificación Puntual.

En la memoria de viabilidad económica se elimina la referencia al ámbito A-11 Ureta I ya que se recogen estos suelos como urbano consolidado y no se justifica su análisis desde el punto de vista de su viabilidad.

En cuanto al suelo urbanizable se incrementa la superficie del sector sin alterar su edificabilidad, sin que esto suponga una desviación en las cargas y por consiguiente su viabilidad se vea afectada ya que el incremento de superficie facilita su desarrollo.

Por lo tanto, los cambios en dicha memoria de viabilidad económica quedarían de la siguiente manera:

#### PROPUESTA DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO USO INDUSTRIAL. SUELO URBANO

NOMBRE	Superficie Ámbito (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad s/rasante (m <sup>2</sup> t/ m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad Total s/rasante (m <sup>2</sup> )
A 04-URTÍA (*)	17.790	0,62	10.212
<b>TOTAL</b>	<b>17.790</b>	<b>0,62</b>	<b>10.212</b>

(\*) Gestionada. Pendiente de ejecución.

**PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL: VIABILIDAD ECONÓMICA DE LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO  
USO INDUSTRIAL. SUELO URBANIZABLE**

NOMBRE	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad s/rasante m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Edificabilidad total s/rasante (m <sup>2</sup> )
SUS-URETA II	148.750	0,27	39.530
<b>TOTAL</b>	<b>148.750</b>	<b>0,27*</b>	<b>39.530</b>

(\*) La edificabilidad de los suelos con aprovechamiento es 0,32.

En cuanto a la programación y plazos de ejecución del planeamiento se corrigen los cuadros del documento al desaparecer el ámbito A-11 Ureta I y fijar los plazos para el sector de suelo urbanizable a partir de la aprobación de la presente Modificación Puntual.

**SUELO URBANO INDUSTRIAL. (PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN)**

ÁMBITO	DESARROLLO MÁXIMO DEL ÁMBITO	EJECUCIÓN OBRAS	VINCULACIÓN
A-04 URTÍA	4 AÑOS APROB. MODIFIC. P. PARCIAL	2 AÑOS POSTERIORES APRO. PROY. URB.	NINGUNA

**SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL. (PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN)**

ÁMBITO	DESARROLLO MÁXIMO DEL ÁMBITO	EJECUCIÓN OBRAS	VINCULACIÓN
SUS URETA II	4 AÑOS ENTRADA EN VIGOR DE LA MODIF. PUNTUAL DEL PGOU.	2 AÑOS APROBACIÓN PLAN PARCIAL	NINGUNA

**B. Normas urbanísticas**

**Tomo II**

La única corrección en el Tomo II de la documentación del PGOU se correspondería a la referencia al ámbito A-11 Ureta I en el artículo 193, que al desaparecer quedaría de la siguiente manera:

Artículo 193. Relación de los ámbitos en suelo urbano

**1. Ámbitos sin ordenación pormenorizada:**

AOD 01 OKINZURI

AOD 02 SAN LORENZO

## **2. Ámbitos con ordenación pormenorizada**

A-03 SAN LORENZO

A-04 URTÍA

A-05 LOMI POWER

A-06 KALTXANGO

A-07 VI CENTENARIO

A-08 ZUBIAURRE

A-09 ZERUKOA

A-10 CANTERA SAKONA

## **3. Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales**

AEDP-10 SAN ANTONIO

## **4. Ámbitos en Suelo Urbanizable**

SUS LA CANTERA

SUS URETA II

## **5. Otros ámbitos de ordenación**

PLAN ESPECIAL AVENIDA BIZKAIA

PLAN ESPECIAL AVENIDA GIPUZKOA

PLAN ESPECIAL MANTXIBAR-OTERRE

PLAN ESPECIAL SENDA VERDE

PLAN ESPECIAL MONTE URKO

PLAN ESPECIAL DE ALBARRANDI

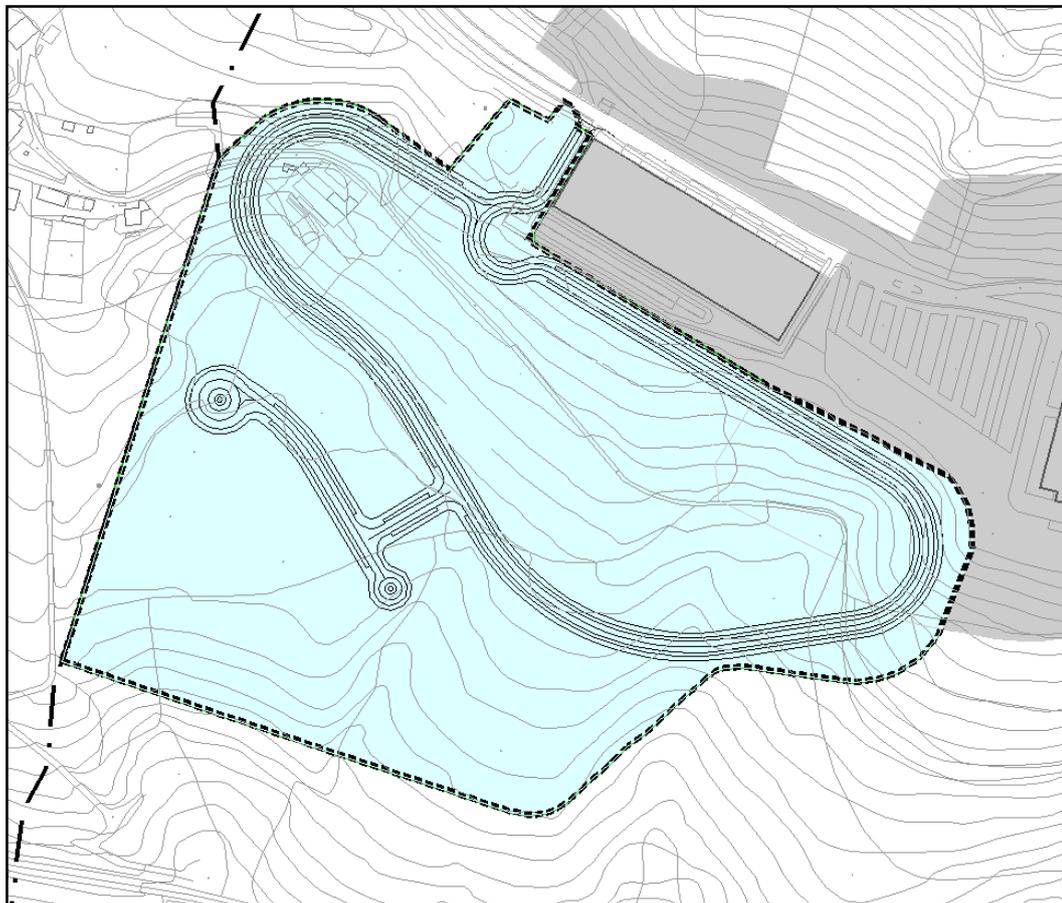
PLAN ESPECIAL NUEVA VARIANTE VIARIA

VARIANTE FERROVIARIA

### Tomo III

Desaparece la ficha correspondiente al Ámbito de suelo urbano no consolidado A-11 Ureta I al reclasificarse como suelo urbano consolidado.

En cuanto a la ficha del sector de suelo urbano sectorizado industrial SUS Ureta II queda de la siguiente manera:



### 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 m<sup>2</sup>.

### 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. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> y 15.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

**Calificación global:** El uso característico del sector es el mixto, terciario e industrial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s, siendo 0,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	148.750	SG Ferroviario (m <sup>2</sup> )	0
Edificabilidad sobre rasante (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s)	0,27	SG Viario (m <sup>2</sup> )	0
Edificabilidad total sobre rasante (m <sup>2</sup> )	39.530	SG Equipamiento (m <sup>2</sup> )	0
Edificabilidad total bajo rasante (m <sup>2</sup> )	A definir por PP	SG Equipamiento privado (m <sup>2</sup> )	0
SSGG totales dentro del ámbito (m <sup>2</sup> )	A definir por PP	SG Espacios Libres(m <sup>2</sup> )	0
Superficie ámbito sin SSGG ( m <sup>2</sup> )	148.750	SG Ríos(m <sup>2</sup> )	0
		SG Infraestructuras (m <sup>2</sup> )	0

#### 4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SSU URETA II	
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Calificación pormenorizada	Terciario-Industrial
	( m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )
A definir por PP además de los 23.825 m <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 (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".

## **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 m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>s 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 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.

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 S-I-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 m<sup>2</sup>c. 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 m<sup>2</sup>c, en planta baja.

\* La superficie construida media de los espacios subdivididos deberá ser de al menos 200 m<sup>2</sup>c, 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 m<sup>2</sup>s-, 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	
<b>PISOS</b>	13	20							14				6	15	16	16		16						<b>SITUACIÓN 3</b>
<b>PRIMERA</b>	13	20							14				6	15	16	16		16						<b>SITUACIÓN 3</b>
<b>BAJA</b>	13	20							14	10		10	23	15	16	16	16	16		8				<b>SITUACIÓN 2</b>
<b>SOTANO SEMISOTANO</b>									14	3		3	3	15	16	16	16	16		8				<b>SITUACIÓN 1</b>
	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						<b>SITUACIÓN 3</b>
																								<b>SITUACIÓN 1</b>
																								<b>SITUACIÓN 2</b>
	R			P				T			E						S		A					

	AUTORIZADO		AUTORIZADO CON CONDICIONES		PROHIBIDO
---	------------	---	----------------------------	---	-----------

- |                       |                         |                              |                            |
|-----------------------|-------------------------|------------------------------|----------------------------|
| <b>R Residencial</b>  | PT Taller y almacenes   | <b>E Equip. Comunitarios</b> | <b>S Servicios Urbanos</b> |
| RU Resid. Unifamiliar | PA Agropecuario         | ED Deportivo                 | U Serv. Urb. Generales     |
| RC Resid. Colectiva   | <b>T Terciario</b>      | EE Educativo                 | <b>A Estacionamientos</b>  |
| RA Resid. Adosada     | TO Oficinas y bancos    | ES Sanitario Asistencial     | AE Área estaciona          |
| RP Resid. VPP         | TC Comercios y mercados | EC Cultural Espectáculos     | AG Guardería aparcam       |
| <b>P Productivo</b>   | TH Hotel y residencias  | ER Religioso                 | AJ Garaje aparcamiento     |
| PI Industrial         | TB Establto. Públicos   | EA Admón. pública            |                            |
| PC Compatible Res.    |                         | ET Aloj. Dotacionales        |                            |

## **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 m<sup>2</sup>c

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 m<sup>2</sup>u.

Condición 16ª. Se autoriza este uso con una limitación de superficie del 150 m<sup>2</sup>u.

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 m<sup>2</sup>c.

Condición 23ª. Se autoriza este uso con una limitación de superficie del 150 m<sup>2</sup>u, 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 m<sup>2</sup> de superficie construida o fracción y en ningún caso menos de una plaza por cada cuatro puestos de trabajo.

## 4.2 Documentación gráfica

De igual forma que la documentación escrita, los planos también se dividen en dos grupos, por un lado, los que contienen la información del PGOU vigente, y por otro, los que recogen la propuesta de modificación del Plan General.

La lista de planos es la siguiente:

1. Plano de situación

Planos de ordenación estructural. PGOU vigente

2. POE-2 Clasificación del suelo.
3. POE-6 Ámbitos de gestión.

Planos de ordenación pormenorizada. PGOU vigente

4. POP-1 Ámbitos de planeamiento
5. POP-2.7 Calificación pormenorizada
6. POP-2.8 Calificación pormenorizada

Planos de ordenación estructural. Modificación Puntual PGOU

7. POE-2 Clasificación del suelo.
8. POE-6 Ámbitos de gestión.

Planos de ordenación pormenorizada. Modificación Puntual PGOU

9. POP-1 Ámbitos de planeamiento
10. POP-2.7 Calificación pormenorizada

Getxo, 26 de diciembre de 2016



Gabriel Chapa Prado

TRION, Planes y Servicios S.L.P.