

A.I.U. 25.- ERGOIEN

I.- SUPERFICIE

131.018 m²

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

* Convalidación del planeamiento vigente, Plan Especial de Reforma Interior del A.I.U. 22 de las NN.SS. de Urnieta, con aprobación definitiva de 26 de abril de 1.994.

* Consolidación generalizada de los desarrollos existentes, algunas de ellas subedificadas de acuerdo a las determinaciones del planeamiento vigente.

* Desaparición de las instalaciones de la gasolinera, en desuso desde hace tiempo; integrando las parcelas correspondientes en un ámbito a desarrollar a partir de la formulación del planeamiento pormenorizado propuesto.

* Desarrollo de edificaciones en terrenos actualmente libres de edificación: el Plan Especial estudiará pormenorizadamente el ámbito delimitado, ordenando edificaciones con un uso terciario y/o industrial; resolviendo la ordenación de todo el frente de vial –antigua GI-131-. Este planeamiento deberá resolver los accesos a las nuevas edificaciones desde la antigua carretera citada, así como mejorar el actual acceso general al A.I.U.24 Oianume.

Se delimita con esa finalidad y a los efectos de su identificación, el subámbito 25.1, que forma parte, junto con el subámbito 24.1 del denominado AI.24-25, sugerido en este documento como un ámbito de actuación integrada a determinar y/o ratificar en el contexto de la elaboración del planeamiento pormenorizado; ámbito de actuación destinado a la implantación de actividades económicas.

* Una vez ejecutada la Variante de la carretera GI-131, se deberán estudiar y modificar los accesos generales al ámbito, propiciando la conexión con el desarrollo futuro del colindante A.I.U. 30 Urkain Berri, igualmente de uso de actividades económicas y que contará con una salida directa a la nueva glorieta ejecutada desde el sistema general viario recientemente ejecutado.

El acceso directo desde la antigua GI-131, que constituye actualmente el único punto de acceso al ámbito, deberá ser modificado y estudiado con la disposición de una rotonda suficiente para dar servicio tanto a la zona de Ergoien como a Saletxeberri, así como a la carretera de subida al barrio de Xoxoka -GI-3721-.

* Se admite la implantación de la edificación necesaria de servicio a la cantera, en reposición de aquella que fue declarada fuera de ordenación a partir del proyecto de construcción de la variante de la carretera GI-131.

* Deberá resolverse y modificarse el viario interno del ámbito, escaso y poco racional, mejorando de esta forma la circulación adecuada a las actividades existentes y propuestas.

* De acuerdo a lo informado por URA, se deberán resolver los vertidos provenientes del ámbito, debiendo ser conducidos al colector general.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Ordenación/Calificación global

1.1.-Zona "B zonas de uso de actividades económicas "

A.- Superficie de la zona global:129.598 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

* Se consolidan los parámetros de las edificaciones existentes, permitiendo la ampliación en aquellas subedificadas de acuerdo a los parámetros fijados por el planeamiento vigente.

* Edificabilidad urbanística en proyecto:

AI.24-25:

Edificabilidad sobre rasante: 10.800 m²(t)

Edificabilidad bajo rasante: 60% edificabilidad sobre rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Perfil de edificación:

* Se consolida el perfil de las edificaciones existentes, de acuerdo al planeamiento vigente.

* Edificaciones en proyecto: III/II, pudiendo en parte -15% en planta- tener una altura más, formalizando elementos singulares.

* Altura de edificación:

* Se consolida la altura de las edificaciones existentes, de acuerdo al planeamiento vigente.

* Edificaciones en proyecto: 12 metros

C.- Condiciones de uso:

* Se consolidan los usos actuales en las edificaciones existentes de acuerdo a las condiciones establecidas en la regulación de uso correspondiente.

* Parcelas en proyecto: aplicación de la Norma general, admitiéndose el uso terciario y/o industrial.

1.2.-Sistema general viario "SG.V"

A.- Superficie de la zona global (SG):.....1.420 m²

B.- Condiciones generales de edificación: no se contemplan

C.- Condiciones de uso: los correspondientes a la zona global

2.- Clasificación urbanística

SUELO URBANO

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

- * Consolidación generalizada del desarrollo existente.
- * Plan Especial de Ordenación Urbana en ámbito delimitado –AI.24-25-.
- * Implantación de edificación en parcela de servicio a la cantera.

4.- Régimen general de programación y ejecución

A.- Régimen de programación general

- * Consolidación y colmatación del desarrollo existente y previsto en planeamiento pormenorizado vigente.
 - * Ejecución de las previsiones a estudiar en el PEOU.
 - * Estudio y remodelación del viario interno y conexión del viario existente con el previsto en el A.I.U. 30 Urkain Berri.
 - * Resolución del frente del ámbito hacia la actual GI-131: accesos, aceras, protecciones.
- B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo
Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos
No se prevén nuevos sistemas generales.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada

- * Parcelas consolidadas: las condiciones son las reflejadas en el plano “Zonificación pormenorizada” del presente documento de Plan General.
- * Las condiciones de ordenación pormenorizada en el ámbito de actuación integrada, serán las definidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana a redactar en desarrollo de este Plan General.

B.- Condiciones de edificabilidad y uso de las parcelas ordenadas
Determinada en punto 1.1 de la Ordenación/ Calificación global.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas
A determinar en planeamiento de desarrollo.

D.- Condiciones particulares de dominio

- * Las condiciones de dominio se ajustan a lo dispuesto en el plano de “Zonificación pormenorizada”, correspondiendo al dominio privado todas aquellas parcelas calificadas como “b.- parcelas de uso industrial” y “c.- parcelas de uso terciario”, mientras que son de dominio público las calificadas como “f.1.2” y “g”.
- * En el subámbito expresamente delimitado, se formalizarán las condiciones en el planeamiento de desarrollo a formular.

E.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares
No existen.

2.- Categorización del suelo urbano

Ámbito desarrollado: suelo urbano consolidado.

Ámbito de PEOU: suelo urbano no consolidado.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Con carácter general, se estará a este respecto a lo establecido en los documentos “B. Normas urbanísticas. Normas generales” y “F. Informe de sostenibilidad ambiental” de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- * C.1.- Espacios naturales protegidos y elementos de especial interés
En Resolución de 15 de Diciembre de 1.997, se incluye el Caserío Eraso aundi como Zona de Presunción Arqueológica, clave E. Área especificada en plano (edificio).
- * C.7.- suelos potencialmente contaminantes –nº 20072-00001 a 00010; 00012 y 00017 del inventario. Decreto 165/2008, afectando a la actuación prevista en el subámbito AI.24-25.
- * C.10.- Áreas acústicas

En todos y cada uno de esos casos, serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización

1.- Ámbito de PEOU: deberá resolver la urbanización interna del ámbito y el frente de la GI-131 con las directrices de dimensiones, diseño y materiales que marcará el propio Ayuntamiento, de acuerdo a la urbanización general de este vial de sistema general.

2.- Ordenación de la totalidad de la antigua GI-131, adecuando los espacios destinados al peatón –accesos, aceras, protecciones, trazado del camino del Plazaola-, según proyecto a redactar.

3.- Reurbanización interna del ámbito en aquellas zonas donde se consolidan las edificaciones: proyecto a redactar por el Ayuntamiento, a cargo de los propietarios de las parcelas y edificaciones existentes.

2.- Edificaciones fuera de ordenación

Las edificaciones en precario y gasolinera existentes en el ámbito del PEOU.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

3.1.- Condiciones de actuación

* Consolidación generalizada de las edificaciones existentes.

* Actuación integrada -Al.24-25-, con una superficie aproximada de 16.728 m², correspondiendo 5.778 m² al subámbito 24.1.

3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido en el documento Normas urbanísticas generales de este Plan General, debiendo ser ajustados con detalle en el planeamiento de desarrollo a redactar en el ámbito de actuación integrada.

3.3.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización

* No se prevén nuevas cargas de urbanización, a excepción de las propias de ejecución de las parcelas privadas y la modificación de la urbanización general que pueda quedar afectada por estos desarrollos.

* El ámbito de planeamiento pormenorizado cargará con las cargas propias de su desarrollo, adecuando el viario y espacios libres a las preexistencias. Esta nueva actuación deberá resolver la ordenación y las cargas internas del ámbito, además de aquellas exteriores a él y que puedan quedar afectadas y por tanto deban ser modificadas para llevar a cabo los objetivos previstos.

