



FICHA INDIVIDUALIZADA AREA 12.- "INDUSTRIALDEA BARRENZELAI 1"

1. DATOS GENERALES

1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano

1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B

1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos, se sitúa al Este del casco urbano.

Al Norte limita con Area 13, al Sur, con Area 11, Este, río Oria, y al Oeste, con carretera Gi-3.650.

1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total del Area es de 42.370 m².

1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación integrada

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

Se autorizan crecimientos de las edificaciones industriales actuales, salvo en el ámbito ya desarrollado, siguiendo el esquema grafiado en planos. Se establecen dos límites de edificación que corresponden a un vial de servicio paralelo a la carretera Gi-3.650, que es continuación del existente en el Area 11, y por otro lado, se establece una distancia respecto al río Oria, que posibilita la realización de un vial y paseo de borde de río. El proyecto de urbanización habrá de ser único para todo el Area. La ejecución del vial de servicio deberá realizarse por tramos por cada una de las Unidades de Ejecución, incluida la parte ya ejecutada que deberá realizar las obras y derribos correspondientes en el tramo de vial que le corresponde.

No se podrán edificar nuevos pabellones en las zonas inundables por avenidas correspondientes a períodos de retorno iguales o inferiores a 10 años. Las ampliaciones en las zonas inundables por avenidas correspondientes a períodos de retorno de entre 500 y 10 años y sean conformes con estos criterios, deberán justificar mediante un estudio hidráulico de detalle que no tienen riesgo para avenidas de período de retorno inferiores a 500 años, sin que las medidas que se tomen para ello perjudiquen a terceros. Estos estudios se realizarán a partir de los datos y el modelo que se utiliza en la Agencia Vasca de Agua.

3. U.E. 12.1.

3.1. DATOS GENERALES

3.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

3.1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B

3.1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos.

3.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 8.189 m².

3.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación integrada

3.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se autoriza un crecimiento de las edificaciones industriales actuales, debiendo urbanizarse la totalidad de la Unidad y procederse a la cesión de los espacios públicos correspondientes.



3.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se autoriza una ocupación en planta máxima de 0,42 m²/m² que supone 3.447 m², en la parcela privada ordenada, incluido el crecimiento previsto. Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie, lo que supone una edificabilidad de 5.170,50 m² de techo. (0,63 m²/m²)

La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

3.3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 6% de la superficie de la actuación: 492 m², de los cuales el 50% podrá destinarse a aparcamiento público, cumple. Para vegetación: Plantación de 1 árbol por cada 100 m² (t) de incremento de la edificabilidad.

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

3.4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

3.4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,63 m²/m² que supone 5.170,50 m² de techo, en la parcela ordenada, incluido el crecimiento previsto.

Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie.

La ordenación que figura en planos es vinculante

Ocupación en planta: 3.447 m²

Altura de la edificación: El crecimiento mantendrá la altura de las edificaciones actuales.

Sección: Se mantendrá, como máximo, la misma sección actual.

3.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

3.5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCIÓN URBANISTICA

3.5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

3.5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.

Se cumplimentará la cesión del 15% sobre el crecimiento de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.

Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

3.5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Sistema de actuación: Concertación

Se redactará un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.

Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

3.5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Industrial: 1

3.6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANISTICA

La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.

Afectado por el área inundable en el periodo de 500 años, parcialmente por el de 100 años y puntualmente por el de 10 años



3.7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

La edificación de Alquiler de maquinaria Zelaia cuenta con protección básica a nivel municipal.

4. U.E. 12.2..

4.1. DATOS GENERALES

4.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

4.1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B

4.1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos.

4.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 6.272, 19 m².

4.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación integrada

4.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se autoriza un crecimiento de las edificaciones industriales actuales, debiendo urbanizarse la totalidad de la Unidad y procederse a la cesión de los espacios públicos correspondientes.

4.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

4.3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se autoriza una ocupación en planta máxima de 0,39 m²/m² que supone 2.421 m² en planta, en la parcela privada ordenada, incluido el crecimiento previsto.

Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie, lo que supone una edificabilidad de 3.631,50m² de techo (0,58m²/m²).

La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

4.3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 6% de la superficie de la actuación: 377 m², de los cuales el 50% podrá destinarse a aparcamiento público, dificultades para su cumplimiento.

Para vegetación: Plantación de 1 árbol por cada 100 m² (t) de incremento de la edificabilidad.

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

4.4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,58 m²/m² que supone 3.631,50 m² de techo, en la parcela ordenada, incluido el crecimiento previsto.

Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie.

La ordenación que figura en planos es vinculante

Ocupación en planta: 2.421 m²

Altura de la edificación: El crecimiento mantendrá la altura de las edificaciones actuales.

Sección: Se mantendrá, como máximo, la misma sección actual.

4.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

4.5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCIÓN URBANISTICA

4.5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.



4.5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.

Se cumplimentará la cesión del 15% sobre el crecimiento de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.

Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

4.5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Sistema de actuación :Concertación

Se redactará un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.

Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

4.5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Industrial: 1

4.6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANISTICA

La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.

Afectado por el área inundable en el periodo de 500 años, parcialmente por el de 100 años y puntualmente por el de 10 años

4.7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

No existen.

5. U.E. 12.3.

5.1. DATOS GENERALES

5.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

5.1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B

5.1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos.

5.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 10.422, 48 m².

5.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación integrada

5.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se autoriza un crecimiento de las edificaciones industriales actuales, debiendo urbanizarse la totalidad de la Unidad y procederse a la cesión de los espacios públicos correspondientes.

5.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

5.3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se autoriza una ocupación en planta máxima de 0, 53 m²/m² que supone 5.509 m², en la parcela privada ordenada, incluido el crecimiento previsto.

Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie lo que supone una edificabilidad de 8.263,50m² de techo (0,79m²/m²).

La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1^a, 2^a y 3^a categorías, y los usos terciarios.

5.3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 6% de la superficie de la actuación: 626 m², de los cuales el 50% podrá destinarse a aparcamiento público, dificultades para su cumplimiento.



Para vegetación: Plantación de 1 árbol por cada 100 m² (t) de incremento de la edificabilidad.

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

5.4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

5.4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,79 m²/m² que supone 8.263,50 m² de techo, en la parcela ordenada, incluido el crecimiento previsto.

Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie.

La ordenación que figura en planos es vinculante

Ocupación en planta: 5.509 m²

Altura de la edificación: El crecimiento mantendrá la altura de las edificaciones actuales.

Sección: Se mantendrá, como máximo, la misma sección actual.

5.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

5.5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCIÓN URBANISTICA

5.5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

5.5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.

Se cumplimentará la cesión del 15% sobre el crecimiento de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.

Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

5.5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Sistema de actuación :Concertación

Se redactará un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.

Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

5.5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Industrial: 1

5.6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANISTICA

La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.

Afectado por el área inundable en el periodo de 500 años, parcialmente por el de 100 años y puntualmente por el de 10 años

5.7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

No existen.

6. U.E. 12.4.

6.1. DATOS GENERALES

6.1.1. CLASIFICACION

Suelo urbano no consolidado

6.1.2. CALIFICACION

Actividades Económicas B

6.1.3. LIMITE Y SITUACION

Límites los establecidos en los planos.



6.1.4. SUPERFICIE TOTAL

La superficie total de la Unidad es de 7.794, 65 m².

6.1.5. TIPO DE ACTUACION

Actuación integrada

6.2. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Se autoriza un crecimiento de las edificaciones industriales actuales, debiendo urbanizarse la totalidad de la Unidad y procederse a la cesión de los espacios públicos correspondientes.

6.3. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

6.3.1. EDIFICABILIDAD Y USO

Se autoriza una ocupación en planta máxima de 0,67 m²/m² que supone 5.210 m², en la parcela privada ordenada, incluido el crecimiento previsto. Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie, lo que supone una edificabilidad de 7.815m² de techo (1,00m²/m²).

La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

El uso autorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

6.3.2. REGULACION BASICA DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES

Las presentes dotaciones tienen carácter de mínimos, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos:

Zonas verdes y espacios libres: 6% de la superficie de la actuación: 468 m², de los cuales el 50% podrá destinarse a aparcamiento público, dificultades para su cumplimiento.

Para vegetación: Plantación de 1 árbol por cada 100 m² (t) de incremento de la edificabilidad.

En el caso de que el cumplimiento de dichos estándares no fuera posible en la Unidad de Ejecución, los mismos podrán ser trasladados al lugar más próximo posible a dicha actuación o bien ser compensados económicamente en los términos establecidos en el Decreto 123/2.012, de 3 de Julio, de estándares urbanísticos.

6.4. REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

6.4.1. EDIFICABILIDAD DE LAS PARCELAS ORDENADAS

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1,00 m²/m² que supone 7.815 m² de techo, en la parcela ordenada, incluido el crecimiento previsto.

Se autoriza entreplanta en un 50% de la superficie.

La ordenación que figura en planos es vinculante

Ocupación en planta: 5.210 m²

Altura de la edificación: El crecimiento mantendrá la altura de las edificaciones actuales.

Sección: Se mantendrá, como máximo, la misma sección actual.

6.4.2. CONDICIONES DE USO

El uso pormenorizado es el propio de las Parcelas de Uso para Actividades Económicas (Parcelas B), admitiéndose los usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categorías, y los usos terciarios.

6.5. REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCIÓN URBANISTICA

6.5.1. REGIMEN GENERAL DE PROGRAMACION Y EJECUCION

El nuevo desarrollo proyectado será promovido en el primer cuatrienio contado a partir de la aprobación de este Plan General.

6.5.2. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

Correrá por cuenta de los promotores de la Actuación Integrada el sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores y los acoples necesarios de la urbanización con los espacios colindantes aunque sobrepasen los límites de la propia actuación.

Se cumplimentará la cesión del 15% sobre el crecimiento de la edificabilidad urbanística media, al Ayuntamiento.

Cederá así mismo los espacios libres de jardines, viales, aceras y aparcamientos debidamente urbanizados.

6.5.3. SISTEMA DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Sistema de actuación :Concertación

Se redactará un Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación en el caso que resulte necesario y Programa de Actuación Urbanizadora.

Si, con anterioridad a la ejecución de la Actuación Integrada por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa (Art. 187 Ley 2/2.006).

6.5.4. COEFICIENTES DE PONDERACION DE USOS

Industrial: 1



6.6. CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La ordenación que figura en planos es vinculante, respetando en todo caso las siguientes distancias de las edificaciones: 15 m. con respecto al borde del río; 18 m. con respecto al borde de la carretera.

Los retiros de las edificaciones serán las que vienen determinados en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, o cuando proceda por aplicación de los criterios de usos del suelo en función de su grado de inundabilidad. La mayor superficie de espacios libres deberá situarse junto a los cauces.

Afectado por el área inundable en el periodo de 500 años, parcialmente por el de 100 años y puntualmente por el de 10 años

6.7. CONDICIONES DE CATALOGACION DE EDIFICACIONES O ELEMENTOS

No existen.