



**AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

FICHA URBANISTICA

SECTOR 27 EGINO BERRI

1.- DATOS GENERALES

1.1. Clasificación

Suelo urbanizable

1.2. Calificación

Actividades Económicas B (Uso Privado)

1.3. Límite y situación

Los establecidos en los planos

1.4. Superficie total

La superficie total del Sector es de 180.652, 29 m².

1.5. Tipo de actuación

Actuación integrada.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

A partir de los objetivos señalados en los documentos de ordenación pormenorizada y programación que han sido aprobados por parte del Ayuntamiento, y que deberán ser adaptados a la presente ficha, se relacionan los objetivos más importantes:

. Creación de una nueva zona industrial que absorba las necesidades de crecimiento propio, bien por las operaciones de realojo de empresas, bien por nuevos asentamientos industriales.

. Recuperación del vertedero de Oinartxo y su utilización para suelo de actividades económicas, una vez clausurado correctamente en cumplimiento de las determinaciones impuestas en la Resolución de 10 de Junio de 2.010 de la Viceconsejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco, por la que se concede la autorización ambiental integrada de la actividad de vertedero.

. Se realizará una rotonda nueva de enlace con la carretera a Zumarraga, para conectarla a través del Area de Oinartxo.



**AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2**

. El aumento de la dimensión del Sector tiene el objetivo de compatibilizar las actuaciones necesarias para proceder al sellado y clausura del vertedero de Oinartxo con la construcción del nuevo polígono previsto.

. La ordenación reflejada en los planos es la establecida en el Plan Parcial, y sus sucesivas modificaciones, elaborado y tramitado por el Ayuntamiento.

3.- REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL

3.1. Clasificación global

Actividades económicas (Parcelas B). Uso privado. Ocupación en planta 0, 30 m²/m².

3.2. Edificabilidad y uso

. Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 97.500 m² (t), incluida una superficie del 50% de entreplantas, lo que supone una edificabilidad media de 0, 54 m² (t)/ m² suelo.

. La ordenación que figura en los planos es la establecida en el Plan Parcial, y sus sucesivas modificaciones, adaptada a las nuevas dimensiones del Sector.

. El uso autorizado es el propio de las parcelas de uso para actividades económicas (Parcelas B).

3.3. Regulación básica de la red de sistemas locales

Las superficies que a continuación se detallan tienen carácter de mínimas. El Plan Parcial aprobado deberá adaptarse a dichas determinaciones mínimas.

Zonas verdes: 10.839 m²

Equipamiento deportivo: 3.614 m²

Equipamiento comercial: 1.807 m²

Equipamiento social: 1.807 m²

Viales y aparcamientos: 3.614 m²

Se cumplimentará el ratio de 1 plaza de aparcamiento en superficie, por cada 100 m² (t) de edificación.

4.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO

4.1.- Edificabilidad de las parcelas ordenadas

. Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 97.500 m² (t), incluidas las entreplantas en el 50% de su superficie.



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2

. La ordenación que figura en los planos es la establecida en el Plan Parcial, y sus sucesivas modificaciones, adaptada a las nuevas dimensiones del Sector.

. Las secciones y alturas máximas son las reflejadas en el Plan Parcial aprobado:

Edificación industrial:

Perfil edificatorio máximo:

Nave: S+PB+1

Oficinas: S+PB+2

Altura de edificación máxima sobre rasante:

Nave: 20 m.

Oficinas: 15 m.

Altura de edificación máxima bajo rasante:

Nave: 3, 50 m.

Oficinas: 3, 50 m.

Equipamientos social y comercial:

Perfil edificatorio máximo: S+PB

Altura de edificación máxima sobre rasante: 4 m.

Altura de edificación máxima bajo rasante: 3, 50 m.

Equipamiento deportivo:

Perfil edificatorio máximo: PB

Altura de edificación máxima sobre rasante: 4 m.

4.2. Condiciones de uso

El uso del Sector es el de Actividades Económicas, admitiéndose los usos industriales de 2ª, 3ª y 4ª categorías y los usos terciarios.

5.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION URBANISTICA

5.1. Régimen general de programación y ejecución



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2

El nuevo desarrollo proyectado se ejecutará una vez quede aprobado el presente documento y se proceda a la adaptación al mismo de los documentos de ordenación pormenorizada, programación, gestión y urbanización que se han venido tramitando.

5.2. Condiciones de equipamiento y urbanización

El Plan Parcial (Con sus modificaciones) tramitado se adaptará a las nuevas dimensiones del ámbito, en cuanto a la dotación de los sistemas de espacios libres y uso público de los equipamientos exigidos por la legislación vigente. Correrá por cuenta de los propietarios la ejecución de las obras de urbanización dentro de los límites del sector y las conexiones con las infraestructuras exteriores.

Los promotores realizarán la correspondiente cesión de la edificabilidad media prevista al Ayuntamiento, de acuerdo con la legislación vigente.

En todo caso, y de acuerdo con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m²; Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m².

5.3. Condiciones de planeamiento y actuación

Los documentos tramitados y aprobados hasta la fecha por parte del Ayuntamiento (Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización) se adaptarán a las determinaciones establecidas en esta Ficha.

5.4. Coeficientes de ponderación de usos

Industrial: 1

6.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACION URBANISTICA

Condicionantes medioambientales

. SUELOS CONTAMINADOS: Obligatoriedad de investigación de la calidad del suelo tal y como determina la Ley 1/2005, de 4 de Febrero. La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas de este sector queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente.

. El depósito controlado de residuos inertizados de Oñartxo, una vez clausurado, deberá ser gestionado conforme a las determinaciones incluidas en la 'Autorización Ambiental Integrada' (AAI), otorgada mediante resolución de 10 de junio de 2010 de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

. El promotor de obras que afecten a la red hidrográfica solicitará, de forma previa a su ejecución, autorización a la Oficina de las Cuencas Cantábricas Orientales de la Agencia Vasca del Agua.

. El documento de ordenación pormenorizada deberá tener en cuenta como criterios de diseño:



AZKOITIKO PLANGINTZARAKO ARAU SUBSIDIARIOAK
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE AZKOITIA
MODIFICACIÓN PUNTUAL 2

1. Respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación autóctona y/o vegetación de ribera de interés.
2. Limitación de las área pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.
3. Se procurará ubicar los usos edificatorios en los terrenos más llanos y mantener la vegetación arbórea existente en las zonas de mayor pendiente.

. El proyecto de urbanización contará con un Programa o Plan de restauración ambiental y paisajística. Este proyecto deberá recoger un análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc. Este Programa o Plan de restauración incluirá las actuaciones que deban realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a los siguientes aspectos:

- nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía,
- integración del sector en relación con la orografía (taludes tendidos, técnicas "vivas" de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces,
- minimización de riesgo de erosión en los taludes,
- descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración.

El Plan de restauración seguirá los criterios establecidos en el apartado 6.2.1. *Medidas específicas para ampliación de Eginu Berri* del Informe de Sostenibilidad Ambiental, en el que se señalan las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

. Ahorro energético: Se establecerán sistemas de ahorro de consumo energético en las nuevas edificaciones, así como en los espacios públicos. Los edificios de nueva construcción deberán disponer, al menos, del certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero).

. Además de todo lo anterior, el documento de ordenación pormenorizada habrá de incluir en los pliegos de condiciones técnicas, todas las medidas protectoras, correctoras y compensatorias (capítulo 6), así como el programa de supervisión (capítulo 7) propuestos en el Informe de Sostenibilidad Ambiental que forma parte del presente documento, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico planteado.