

AREA URBANISTICA:

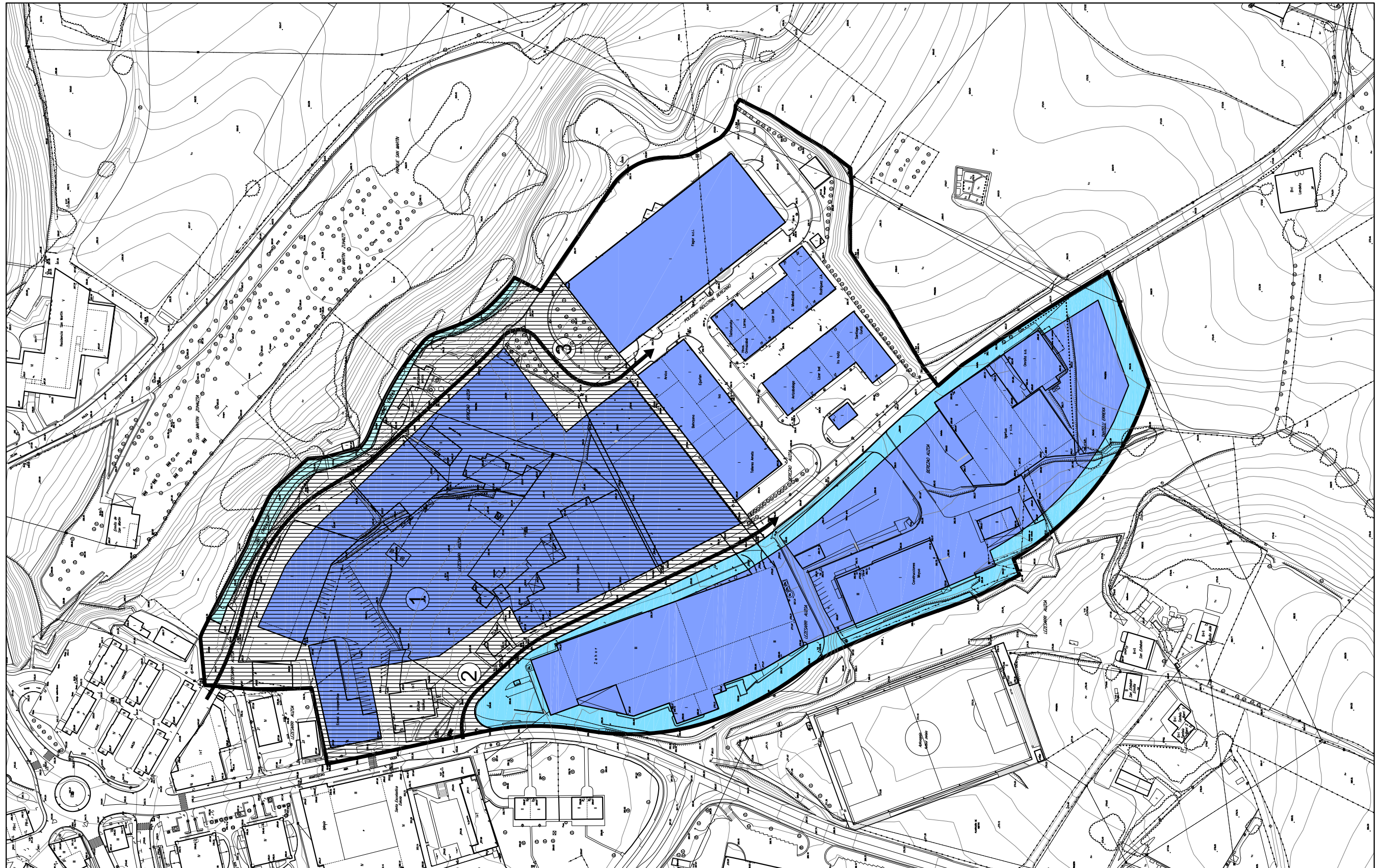
I.22 BEREZAOKO INDUSTRIA GUNEA

PLANO:

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACION

ESCALA:

1/2000



— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Etxebizitza erabilerak baimentzen dira beheko solairuan eta Beneditarren Komentuaren aldamenen dauden eraikuntzetan. Kasu honetan, Alorraren gehieneko etxebizitza kopurua 114 etxebizitzara igoko litzateke.

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Haur jolasak.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Xehetasun Azterketetan definitutakoak eta gainerako eraikuntzetarako planoan adierazitakoak izango dira.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden bideen gaur egungo sestrak mantenduko dira.

Xehetasun Azterketetan baimendutako bolumen eta azalera:

— A Xehetasun Azterketa:

Azalera: 1.550 m²

Etxebizitzako azalera eraikia: 1.200 m²

Etxebizitza kopurua: 12 etxebizitza.

Beheko solairuetan eraikitako Azalera: 450 m²

Eraikitako guztizko Azalera: 1.650 m²

Eraikigarritasuna: 1,03 m²/m²

Dentsitatea: 77,5 etx./Ha.

Beheko solairuko etxebizitzaren bariantea onartzen da, etxebizitza erabilerara zuzendutako 1.650 m²-ko eraikitako guztizko azalera eta 16 etxebizitzako gehieneko kopurua inplikatu lukeena.

— B Xehetasun Azterketa:

Azalera: 2.304 m²

Etxebizitzako azalera eraikia: 1.728 m²

Etxebizitza kopurua: 18 etxebizitza.

Beheko solairuetan eraikitako Azalera: 576 m²

Eraikitako guztizko Azalera: 2.304 m²

Eraikigarritasuna: 1,00 m²/m²

Dentsitatea: 78 etx./Ha.

HIRIGINTZA ALORRA

I.22 - BEREZAOKO INDUSTRIA GUNEA

Azalera: 92.361 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 91.000 m²

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra

Azalera: 1.361 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

— Usos Anejos en Planta Baja:

Se permiten los usos de vivienda en planta baja y en las edificaciones existentes localizadas junto al Convento de las Benedictinas. En este caso, el número máximo de viviendas del Area se elevaría a 114 viviendas.

— Sistema Local de Espacios Libres:

Juego de niños.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Serán las definidas por los Estudios de Detalle, y las graficadas en el plano para el resto de las edificaciones.

Rasantes de Urbanización:

Se mantendrán las rasantes actuales de los viales existentes.

Volúmenes y Superficies Permitidas en los Estudios de Detalle:

— Estudio de Detalle A:

Superficie: 1.550 m²

Superficie Construida Residencial: 1.200 m²

Número de viviendas: 12 viviendas.

Superficie Construida en Bajos: 450 m²

Superficie Total Construida: 1.650 m²

Edificabilidad: 1,03 m²/m²

Densidad: 77,5 viv/Ha.

Se admite la variante de vivienda en planta baja, circunstancia que implicaría una superficie construida total de 1.650 m² destinada al uso residencial, y un número máximo de 16 viviendas.

— Estudio de Detalle B:

Superficie: 2.304 m²

Superficie Construida Residencial: 1.728 m²

Número de viviendas: 18 viviendas.

Superficie Construida en Bajos: 576 m²

Superficie Total Construida: 2.304 m²

Edificabilidad: 1,00 m²/m²

Densidad: 78 viv/Ha.

AREA URBANISTICA

I.22 - BEREZAOKO INDUSTRIA GUNEA

Superficie: 92.361 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Clasificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 91.000 m²

— Sistema General de Cauces Fluviales.

Superficie: 1.361 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Era berean, Berezaio Auzoko errepidearen ipar-ekialdeko xedapen berriak sartzen dira, dagokion Barne Erreformako Plan Bereziaren bitartez garatu beharrekoa, industri asentamendua-ren berrantolamendua ahalbidetzeko helburuarekin.

Antolamendu irizpideak:

— Udal sustapeneko Industrialdearen finkapena.

— Industrialde hori dagoen industrigunearekin batera antolatzea, bide eta sarreren baterako plana eta dauden jabetza eta finken erregulaziorako alor horren probetxamendu intentsibo eta arrazionalagoa ahalbidetzeko.

— EAEko Ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (Kantauri isurialdea) ezarritakoa aplikatuz, eraikuntza berriak egikaritzeko gutxienez 10,00 metroko atzerapena errespetatu beharko da eraikuntzarako esparruarekin muga egiten duen errekaostaren ibilguarekiko.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Berezaio Auzoko errepidearen ipar-ekialdean dagoen alo-reen ezartzen da Barne Erreformako Plan Berezi bat idazteko beharra, esparrua xehetasunez antolatu eta hori garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak definituko ditu.

Gainerako Hirigintza Alorrean ez da garapeneko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen, dagokion Jarduteko proiektua aurkeztearekin jardun ahal izango da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-70, 1-2), (A-71), (A-72, 1-2), (A-75), (A-77), (A-80), (A-85), (A-86), (A-84), (A-87), (A-88) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Antolamenduaren ekimena:

Aipaturiko Barne Erreformako Plan Bereziaren bitartez aurreikusitako jarduketa Berezia izango da, nahiz eta Udalak sustatu ahal izango duen.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da planoan adierazitako alor guztirako eta aipatutako Barne Erreformako Plan Bereziaren bitartez garatu beharrekoa. Era berean, BEPBak zehaztutako ditu hori idazteko baldintzak, epea eta irismena.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

BEPBak definitu beharrekoa, antolamenduaren ekimenaren arabera.

Hiritartzearen kargak:

Gunea hiritartzearen kargak partikularrek ordaindu beharko dituzte. BEPBak tratamendu berezia ezarri ahal izango die kargak esleitzeari dagokionez jarduketa esparru desberdinei beren garapen egoera desberdina kontuan hartuta, eta horietariko bakoitzerako egindako hiritartzearen arabera.

Asimismo, se incorporan nuevas determinaciones referidas al noreste de la carretera de Berezaio Auzoa, a desarrollar mediante el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, con el objeto de posibilitar la reordenación de este asentamiento industrial.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del Polígono industrial de promoción municipal.

— Ordenación conjunta de este polígono con la zona industrial existente, en orden a un plan conjunto de viales y accesos, y a una regulación de las propiedades y fincas existentes con objeto de permitir un aprovechamiento más intensivo y racional de esta área.

— En aplicación de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica), para la ejecución de las nuevas edificaciones se deberá respetar el retiro mínimo de 10,00 metros para la edificación con respecto al cauce de la regata colindante con el ámbito.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

En el área localizada al noreste de la carretera de Berezaio Auzoa se establece la necesidad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior, el cual ordenará pormenorizadamente el ámbito y definirá la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para su desarrollo.

En el resto de este Area Urbanística no se establece la necesidad de redactar planeamiento de desarrollo, pudiéndose actuar con la presentación del correspondiente proyecto de Ejecución.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-70, 1-2), (A-71), (A-72, 1-2), (A-75), (A-77), (A-80), (A-83), (A-85), (A-86), (A-84), (A-87), (A-88) y afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Iniciativa de Planeamiento:

La iniciativa de la actuación prevista mediante el referido Plan Especial de Reforma Interior será Particular, aunque podrá ser promovida por el Ayuntamiento.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para toda el área señalada en el plano y a desarrollar mediante el citado Plan Especial de Reforma Interior. Asimismo, el P.E.R.I. determinará las condiciones, plazos y alcance de su redacción.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

A definir por el P.E.R.I., en función de la iniciativa de planeamiento.

Cargas de Urbanización:

Las cargas de urbanización de la zona deberán ser aportadas por los particulares. El P.E.R.I. podrá establecer un tratamiento diferenciado en cuanto a la asignación de cargas a los distintos ámbitos de actuación en consideración a su diferente situación de desarrollo, y a la urbanización ya ejecutada por cada uno de ellos.

Lagapenak eta bidezorrak:

BEPBak zehaztutakoak izango dira, aurreikusitako bide sarea eraikitzeke beharrezko lurzorua lortzeko.

Antolamendutik kanpoko eraikuntzak:

BEPBak zehaztu beharrekoa.

Kalifikazio Xehetua.

— 1. Industrialdea:

Berezaio Auzoko errepidetik hegoaldera dagoen finkatutako alorra.

Lurzati pribatuaren Azalera: 29.157 m²

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 20.840 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 17.494 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 10.989 m²

— 2. Industrialdea:

Berezaio Auzoko errepidetik iparraldera dagoen finkatutako alorra.

Lurzati pribatuaren Azalera: 10.642 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 10.642 m²

Egungo azalera okupatua: 10.642 m²

— 3. Industrialdea:

Barne Erreformarako Plan Bereziaren bitartez garatutako alorra.

Alorraren Azalera: 38.935 m²

Egungo lurzati pribatuaren Azalera: 32.457 m²

Azalera eraikigarria: 23.235 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 19.474 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 11.034 m²

Antolamendu Xehatuaren Baldintza Bereziak.

Antolamendu xehatuaren baldintzak, aipatutako Barne Erreformarako Plan Bereziaren garatu beharrekoak, antolamendu eskeman adierazten dira ondoko zenbaketaren arabera:

1. Alorraren berrantolaketa guztia bildu beharko duen industri garapena, eraikuntza berriak dauden eraikuntzekin bat etorri antolatzea ziurtatuz. Antolamendu horrek definituko ditu dauden etxebizitza eraikuntzen mantenua eta kontserbazioa.

Era berean, eta gehieneko lerrokaduren definiziotik sortutako gehieneko azalera eraikigarria ezartzen den arren, garapen antolamenduari egokitu zaio gehieneko lerrokadura horiek egoki definitzea eta antolamendu orokor honetan bildutako antolamendu irizpidea jarraituz egin beharko dira.

2. Errepiderako sarrera eta horren lotura erregularizatuko da, dagoen bidearekin jarraituko duela ziurtatuz.

3. Dagoen bidearen lotura eta luzapena ezarri beharko dira, hala badagokio, egikarituta dagoen industriako bide egituraren jarraipena lagunduz.

Cesiones y Servidumbres:

Serán determinadas por el P.E.R.I., para la obtención del suelo necesario para la construcción de la red viaria prevista.

Edificaciones Fuera de Ordenación:

A determinar por el P.E.R.I.

Calificación Pormenorizada.

— Zona Industrial 1:

Area Consolidada localizada al sur de la carretera de Berezaio Auzoa.

Superficie de Parcela Privada: 29.157 m²

Superficie Edificable de Parcela: 20.840 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 17.494 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 10.989 m²

— Zona Industrial 2:

Area Consolidada localizada al norte de la carretera de Berezaio Auzoa.

Superficie de Parcela Privada: 10.642 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 10.642 m²

Superficie Ocupada Actual: 10.642 m²

— Zona Industrial 3:

Area a desarrolla mediante Plan Especial de reforma Interior.

Superficie del Area: 38.935 m²

Superficie de Parcela Privada Actual: 32.457 m²

Superficie Edificable: 23.235 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 19.474 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 11.034 m²

Condiciones Particulares de Ordenación Pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada, a desarrollar en el mencionado Plan Especial de Reforma Interior, se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

1. Zona de desarrollo industrial que deberá contemplar la reordenación de la totalidad del área, asegurando la adecuada ordenación de las nuevas edificaciones en correspondencia con las edificaciones existentes. Será objeto de este planeamiento la definición del mantenimiento y conservación de las edificaciones residenciales existentes.

Asimismo, y aunque se establece una superficie edificable máxima resultado de la definición de alineaciones máximas, será objeto del planeamiento de desarrollo la definición concreta de estas alineaciones máximas, las cuales deberán realizarse contemplando el criterio de ordenación contenido en el presente planeamiento general.

2. Se regularizará el acceso y sección del viario de conexión con la carretera, asegurando su continuidad con la sección viaria existente.

3. Se deberá resolver la conexión y prolongación del viario existente, favoreciendo en su caso, la continuidad con la estructura viaria industrial ya ejecutada.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Gehieneko lerrokadurekin finkatutako guneak dagokion planoan grafiatuta daude. Barne Erreformatarako Plan Bereziak garatu beharreko alorrean definitzen dira etorkizuneko antolamenduaren gehieneko lerrokadurak eta egin beharreko garapenaren antolamenduaren eremuan egokitu ahal izango dira.

Sestrak:

Finkatutako guneetan dauden sestrak mantentzea biltzen da. Barne Erreformatarako Plan Bereziak garatuko beharreko alorrean antolamendu honek eta dagokion Hiritartzeko Proiektuak definituko dituzte.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Finkatutako Alorrak:

Lurzatiaren gaineko gehieneko eraikigarritasuna: 1,2 m²/m²

Solairu erabilgarrien gehieneko kopurua: 2 solairu.

Espazio erabilgarrien gehieneko altuera: 11 metro.

Estalkipeko eraikuntzaren gehieneko altuera: 13 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

— BEPB bitartez garatu beharreko Alorra:

Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %60.

Lurzatiaren gaineko gehieneko eraikigarritasuna: 1,2 m²/m²

Solairu erabilgarrien gehieneko kopurua: 2 solairu.

Espazio erabilgarrien gehieneko altuera: 11 metro.

Estalkipeko eraikuntzaren gehieneko altuera: 13 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

Eraikitako 100 m²-ko aparkaleku baten benetako zuzkidura bermatu beharko da. Alorrean industri erabilera ez-kutsatzaileak baimentzen dira, ibairako isurketen gaia eta kutsadura atmosferikoa ezabatzearena bereziki zainduz. Industri erabilerraren barruan produktuak biltegiratu eta saltzekoak (supermerkatuak, etab.) baimentzen dira.

Era berean, eta alorrean dauden etxebizitzako eraikuntzak finkatuz gero, horiek ordezkatzera ere baimenduz, dauden lerrokadurak eta beheko solairua eta bi solairuri dagokien 9 metroko gehieneko altuera mantenduz egin beharko da.

HIRIGINTZA ALORRA

I.23 - AZKOAGAIN

Azalera: 28.872 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— F.- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.2.- Kirol ekipamendua: 26.046 m²

F.6.- Erljio ekipamendua: 104 m²

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea:

Azalera: 2.722 m²

Probetxamendu globala:

— Etxebizitza kopurua: 5 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 18,36 etx./Ha.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

En las zonas consolidadas las alineaciones máximas quedan grafiadas en el plano correspondiente. En el área a desarrollar por el Plan Especial de Reforma Interior se definen las alineaciones máximas de la futura ordenación, las cuales podrán ajustarse en el marco del planeamiento de desarrollo a realizar.

Rasantes:

En las zonas consolidadas se contempla el mantenimiento de las rasantes actuales. En el área a desarrollar por el Plan Especial de Reforma Interior serán definidas por este planeamiento y por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Areas Consolidadas:

Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,2 m²/m²

N.º máximo de plantas útiles: 2 plantas.

Altura máxima de espacios útiles: 11 metros.

Altura máxima de edificación incluso cubierta: 13 metros.

Se admiten alturas mayores para elementos de instalaciones especiales.

— Area a desarrollar mediante P.E.R.I.:

Ocupación Máxima de Parcela: 60%.

Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,2 m²/m²

N.º máximo de plantas útiles: 2 plantas.

Altura máxima de espacios útiles: 11 metros.

Altura máxima de edificación incluso cubierta: 13 metros.

Se admiten alturas mayores para elementos de instalaciones especiales.

Se deberá garantizar una dotación real de una plaza de aparcamiento cada 100 m² construidos. Se permiten en el área usos industriales no contaminantes, cuidando especialmente el tema de los vertidos al río, y la eliminación de contaminación atmosférica. Se permiten dentro del uso industrial, los de almacenaje y venta de productos, (supermercados, etc.).

Asimismo y caso de considerarse la consolidación de las edificaciones residenciales existentes en el área, permitiéndose igualmente su sustitución, ésta deberá realizarse manteniendo las alineaciones existentes y una altura máxima de 9 metros correspondientes a una planta baja y dos plantas de pisos.

AREA URBANISTICA

I.23 - AZKOAGAIN

Superficie: 28.872 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.2.- Equipamiento Deportivo: 26.046 m²

F.6.- Equipamiento Religioso: 104 m²

— Zona Residencial de Baja Densidad:

Superficie: 2.722 m²

Aprovechamiento Global:

— Número de Viviendas: 5 viviendas.

Intensidad de Uso: 18,36 viv./Ha.