



FOTO-22: Fondo de vaguada del ámbito.



FOTO-23: Detalle obra drenaje bajo ramal de acceso.



FOTO-24: Vista vaguada a rellenar. Postes línea 13.2Kv.



FOTO-25: Camino de acceso a caserío Urkain-Berri.



FOTO-26: GI-3722 dirección Urnieta (antigua GI-131).



FOTO-27: Vista polígono Ergoien desde GI-3722 (antigua GI-131).



FOTO-28: Vista polígono Ergoien desde GI-3722 (antigua GI-131).



FOTO-29: Antigua estación de servicio desde GI-3722 (antigua GI-131).



FOTO-30: Antigua estación de servicio.



FOTO-31: Vista polígono Ergoien. Viales interiores.



FOTO-32: Vista polígono Ergoien. Viales interiores.



FOTO-33: Vista polígono Ergoien desde camino acceso cervecería Belauntza.



FOTO-34: Vista polígono Ergoien. Parcela sin urbanizar.



FOTO-35: Vista polígono Ergoien. Serrería.



FOTO-36: Vista polígono Ergoien. Viales interiores.



FOTO-37: Vista polígono Ergoien. Viales interiores.



FOTO-38: Vista polígono Ergoien. Viales interiores.



FOTO-39: Vista polígono Ergoien. Viales interiores.



FOTO-40: Vista polígono Ergoien. Vial de acceso.



FOTO-41: Vista cruce de acceso al polígono Ergoien.



FOTO-42: Vista cruce de acceso al polígono Ergoien.



FOTO-43: Vista cruce de acceso al polígono Ergoien.



FOTO-44: Vista cruce de acceso al polígono Ergoien.

ANEXO-1

**PLAN GENERAL DE URNIETA
NORMAS URBANISTICAS AIU-25**

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 –Al.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 prevén cuatro (4) años para la redacción del planeamiento de desarrollo previsto.
- 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 Al.24-25.
- * C.9.- 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.

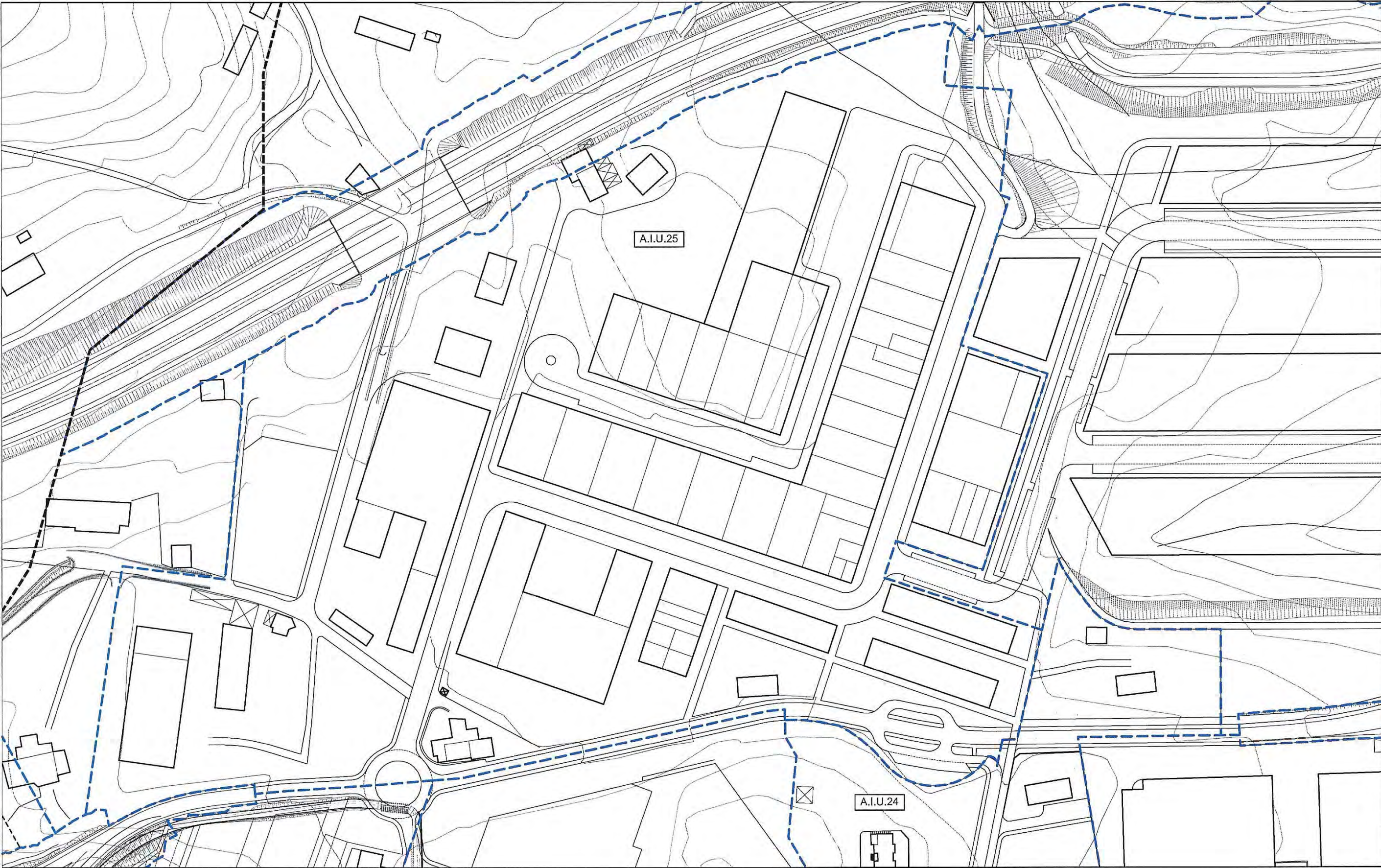
3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

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.



**PLAN GENERAL DE URNIETA
NORMAS URBANISTICAS AIU-30**

A.I.U. 30.- URKAIN BERRI

I.- SUPERFICIE

124.284 m²

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Nuevo ámbito destinado a conformar una zona con un uso de actividades económicas a desarrollar mediante la redacción de un Plan Parcial que lo ordene en su totalidad.

Constituye una zona entre el ámbito industrial Ergoien, la antigua GI-131 y la salida de la nueva Variante de la carretera GI-131, con acceso desde ésta.

La ordenación pormenorizada deberá concretarse en el posterior planeamiento de desarrollo a redactar, teniendo en cuenta una serie de premisas: el acceso general deberá realizarse desde la rotonda prevista; resolviendo los viales internos para dar servicio tanto a este ámbito de nueva creación como al colindante Ergoien, facilitando la conexión entre este y la nueva Variante; reposición del trazado del Plazaola que se verá afectado en parte, a partir de las previsiones del trazado de la carretera; encauzamiento de la regata; traslado y/o realojo de las viviendas existentes, dando cumplimiento a la normativa urbanística aplicable; reserva adecuada de zonas verdes junto a las edificaciones residenciales que se consolidan en Oianume y de parcelas destinadas a equipamientos de acuerdo a la legislación urbanística vigente.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Ordenación/Calificación global

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

A.- Superficie de la zona global:124.284 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad urbanística preexistente –uso residencial-: ¹ 690 m²(t)

- Edificabilidad urbanística proyectada –uso actividades económicas-:

Sobre rasante: 75.000 m²(t)

Bajo rasante: la edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad autorizada sobre rasante, susceptible de construcción en dos plantas en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas urbanísticas generales.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Perfil de edificación:

Uso actividades económicas:perfil básico: III/II

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

* Altura de edificación:

Uso actividades económicas: 12 metros

La altura de las edificaciones podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

C.- Condiciones de uso:

Uso actividades económicas: aplicación de la Norma general, admitiéndose el uso terciario y/o industrial alternativamente. Deberán preverse las condiciones adecuadas de las edificaciones en el caso de que el uso definitivo sea mixto –industrial/terciario-.

En edificaciones en ladera, cuando las fachadas principales cuenten con viales a diferentes cotas, se podrán implantar los usos admitidos contando con accesos rodados independientes.

La ordenación de grandes equipamientos comerciales en el ámbito, deberá regularse de acuerdo a las determinaciones del PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.

2.- Clasificación urbanística

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

Se procederá a la formulación de un Plan Parcial referido al conjunto del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

4.- Régimen general de programación y ejecución

A.- Régimen de programación general

El conjunto del ámbito, así como las actuaciones externas al mismo pero vinculadas al desarrollo planteado en él a los efectos de su ejecución, son objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, delimitándose a tal efecto expresamente el ámbito de actuación integrada AI.30.

¹ La edificabilidad existente se refiere a los datos que constan en Catastro, por tanto, es un dato que habrá que contrastar en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo.

Serán consideradas como tales actuaciones externas las previstas en ámbitos colindantes, o condicionantes a tener en cuenta en la nueva ordenación, de acuerdo a las siguientes premisas:

- * Resolución de conexión con el A.I.U. 25 Ergoien, dando continuidad hasta la nueva rotonda al viario interno de este ámbito industrial consolidado.
- * El Plan Parcial estudiará la posibilidad del traslado y/o realojo de las unidades residenciales existentes, de acuerdo a las determinaciones de la normativa urbanística aplicable.
- * Reserva de suficientes espacios libres conformando una zona edificada de calidad.
- * Las reservas para dotaciones de carácter general y local serán las que se contemplan en la normativa urbanística vigente y reglamentación que la desarrolla.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo
Se prevén cuatro (4) años para la redacción del planeamiento de desarrollo previsto.

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

La zonificación pormenorizada será la definida en el Plan Parcial a redactar, que se ajustará a lo determinado en el régimen urbanístico estructural.

B.- Condiciones de edificabilidad y uso de las parcelas ordenadas

Las condiciones de la edificación será la ordenada en el Plan Parcial a redactar; el uso se estipulará de acuerdo a las determinaciones de la Norma general.

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 serán las que se determinen desde el Plan Parcial a redactar.

E.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No existen.

2.- Categorización del suelo urbano

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.6.- Cauces fluviales y márgenes de protección

Regata de nivel 0, modificada a partir de la ejecución de la nueva carretera GI-131.

Las condiciones naturales del ámbito se han visto profundamente modificadas con la construcción de la carretera citada, puesto que se ha procedido al relleno parcial de esta zona.

- * C.9.- Áreas acústicas, cercanía de la carretera variante de la GI-131

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

Urbanización general del ámbito en su totalidad, resolviendo de forma adecuada la conexión con el ámbito industrial Ergoien, posibilitando la salida de éste hacia la rotonda ejecutada con la construcción de la nueva carretera GI-131.

Se deberá prever la protección del margen de la regata con la plantación de abundante arbolado, protegiendo a ésta y configurando el borde y trazado del camino del Plazaola, igualmente afectado desde el proyecto de sistema general viario.

2.- Edificaciones fuera de ordenación

Cuatro son las edificaciones con un uso netamente residencial o mixto residencial/agropecuaria:

- * Urkain Berri. Ergoien auzoa nº 13
- * Iriondo txabola. Ergoien auzoa nº 13C
- * Aranburu txabola. Ergoien auzoa nº 13B
- * Amitesarobe. Ergoien auzoa nº 15

Por su parte la edificación llamada Legarían, Ergoien auzoa nº 14 queda fuera de ordenación desde el proyecto de la Variante.

El planeamiento de desarrollo a redactar deberá considerar la situación definitiva de estas unidades residenciales.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

3.1.- Condiciones de actuación

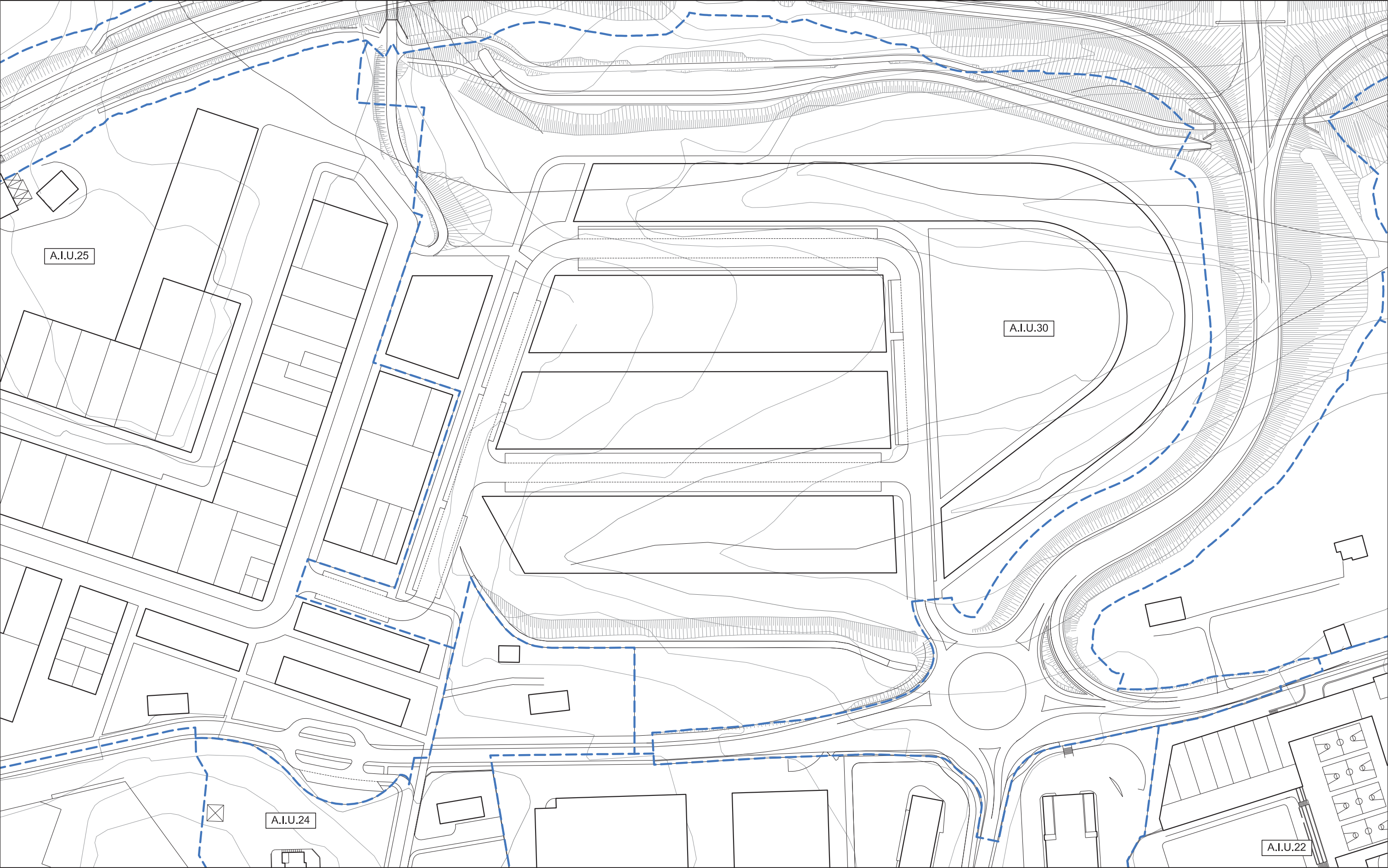
Actuación integrada, con una superficie de 124.284 m², a la que habrá que añadir aquellas porciones externas al ámbito y que quedan afectadas por la ordenación.

3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido en el documento de Normas urbanísticas generales de este Plan General, a concretar y ratificar en el planeamiento de desarrollo a formular.

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

Serán a cargo de los titulares de derechos, los costes de urbanización de la totalidad de los espacios públicos de cesión obligatoria, además de los correspondientes a aquellas obras fuera del ámbito y que son necesarias para la resolución de la ordenación, incluidas las infraestructuras y viario general. Además, deberán correr con los gastos de traslado y/o realojo de las edificaciones de uso residencial en el caso de que se consideren disconformes con la futura ordenación.



ANEXO-2

**DESARROLLO DEL AMBITO
MONTAJE ORTOFOTOS**



2005



2006



2007



2008



2009



2012