

PLAN PARCIAL DEL SECTOR S-7.1 PULLA-AZKARRETA ELORRIO



RESUMEN EJECUTIVO


Documento para aprobación definitiva



WWW.SENER.ES

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

Control de firmas

Realizado	Revisado	Aprobado
David Eguinoa	Juan Francisco Paz	Juan Francisco Paz
		
28.10.2014	29.10.2014	30.10.2014
Fecha y firma	Fecha y firma	Fecha y firma

Información del Documento	
Código Documento	P0210F70_PP_SRCA-RE 0001
Referencia	P0210F70

Registro de cambios

Rev	Fecha	Autor	Sección afectada	Cambios
0	15/07.2014	Juan Francisco Paz	Todo el documento	Edición Inicial
1	30/10/2014	Juan Francisco Paz	Todo el documento	Informes Técnicos

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN, OBJETO Y CONTENIDO DEL RESUMEN EJECUTIVO	5
2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	5
3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL	6
4. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN	7
5. CIFRAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL	11
5.1 Superficies generales por usos	11
5.2 Superficies generales por usos	11
6. INFORMACIÓN GRÁFICA	12
6.1 Planos	12
6.2 Infografías	13

INDICE DE FIGURAS

Imagen 1. Duna verde entre la parcela P1 y las huertas	9
Imagen 2. Barrera acústica frente a las parcelas P2 y P3, solución tipo A	10
Imagen 3. Barrera acústica frente a las parcelas P2 y P3, solución tipo B	10

INDICE DE TABLAS

Tabla 1. Tabla resumen de las superficies generales por usos	11
Tabla 2. Tabla resumen de las superficies de las parcelas	12



SENER Doc. P0210F70_PP_SRCA-RE 0001
Rev. 1 (para Aprobación Def.)
Pág. 4 de 20
Fecha 30.10.2014

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

PÁGINA EN BLANCO

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

1. INTRODUCCIÓN, OBJETO Y CONTENIDO DEL RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento se realiza de acuerdo con el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El objeto del documento es exponer al público un resumen de las principales características del Plan Parcial del sector S-7.1 Pulla-Azkarreta de Elorrio.

El contenido del presente documento consiste en la descripción del ámbito, del estado actual del mismo y de la nueva ordenación propuesta por el Plan Parcial.

La información anterior se completa por medio de infografías y un extracto de la colección de planos del Plan Parcial.

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El sector Industrial de Innovación S-7.1 Pulla-Azkarreta limita al norte con Arrasate Etorbidea y el barrio de San Antón, al sur con suelo rural y pertenecidos del caserío Torre, al este, con suelo rural y la variante del corredor Beasain-Durango, y al oeste, con Pulla Erreka.

En términos generales, la topografía del sector se caracteriza por las pendientes de la ladera, más abruptas en sentido Norte-Sur y en el entorno de este cauce del arroyo Pulla, y por otra parte, discurriendo más suavemente en dirección Este-Oeste.

El punto más alto del sector se localiza en la esquina sur frente a la parcela P4, en la intersección entre el sistema general viario (SGV), el sistema local viario y el vial que conecta el SGV con la nacional N-636; con una elevación aproximada de +217 m sobre el nivel del mar.

A partir de este punto, el terreno desciende en dirección Este, Norte y Oeste, con pendientes variables: 6%, 12% y 2% respectivamente. Estas pendientes, así como la consideración del punto más bajo del sector, localizado en la rotonda más septentrional del ámbito a 196 m sobre el nivel del mar, marcan el sentido del drenaje natural del agua; y condicionarán el drenaje del sector.

Esta orografía de laderas de acusada pendiente implica la transformación del terreno para la implantación de naves industriales de dimensiones considerables. El tratamiento de las

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

pendientes propuesto por el Plan Parcial será la creación de plataformas en forma de terrazas, resueltas con taludes o con muros de contención en los puntos de cambio de nivel.

Respecto a su relación con el pueblo de Elorrio, el sector tiene una posición visual dominante. Del mismo modo, desde el punto de vista del pueblo, el sector puede convertirse en una referencia visual, lo cual se tiene en cuenta en la nueva imagen que la ordenación del Plan Parcial dará al sector.

Su caracterización como terreno para actividades económicas por el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, y su calificación en el Plan General de Ordenación Urbana como Área de Industria e Innovación, así como su ubicación periurbana, su proximidad a zonas industriales consolidadas tales como las de Pulla, Betsaide y San Antón, su emplazamiento al pie de sistemas viarios importantes, el carácter de la propiedad y la suave topografía de la parte baja de la ladera, convierten al sector en el lugar más apropiado a la hora de establecer los asentamientos de carácter productivo que Elorrio va a necesitar en los próximos años.

3. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

El ámbito del sector se encuentra en suelo urbanizable sectorizado, ubicado en el extremo suroriental de la aglomeración urbana y está formado por terrenos rurales, con huertas, baldíos, caminos y txabolas auxiliares de las primeras.

Su situación periurbana ha conducido a estos suelos a sufrir cierto grado de degradación, que se evidencia en el estado de los bordes y pavimentación de los caminos, de las txabolas y su entorno, así como de la vegetación.

Las edificaciones existentes en la actualidad dentro del Sector se encuentran fuera de ordenación, de acuerdo con el artículo 54.3 de las normas urbanísticas generales (NNGG) del PGOU de Elorrio.

Dado que se trata de un sector de suelo urbanizable que no cuenta con la aprobación de ordenación pormenorizada y en el que en la actualidad no resulta posible realizar actividad edificatoria alguna, no procede establecer un plazo -que en todo caso hubiera sido de un máximo de 1 año- de suspensión de licencias.

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

4. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

Dadas las circunstancias socioeconómicas del momento, así como los factores urbanísticos del entorno cercano que aloja asentamientos residenciales desgajados del continuo urbano, las actividades económicas a implantar están mayormente relacionadas con la producción limpia y de alto valor añadido, así como de alta compatibilidad con los usos residenciales.

En tal contexto, la ordenación se ha trazado siguiendo una jerarquía estructural y espacial, usando las áreas verdes y las huertas para separar las actividades productivas de los edificios de vivienda.

También se han engarzado los espacios colectivos y los equipamientos locales con los bordes de las áreas residenciales, reequipándolas y estableciendo unos hitos con riqueza y variedad de vida urbana.

El Plan Parcial define las distintas sub-zonas públicas que engloban los usos y categorizaciones del suelo que podemos encontrar en el área:

- Sistemas generales viarios y fluviales
- Red de sistemas locales de espacios libres
- Sistema local de equipamiento público
- Sistemas locales relacionados con las infraestructuras.

Partiendo del esquema indicativo del Plan General, se mantiene el Sistema General Fluvial y se traza el Sistema General viario completando el anillo viario por el sureste, permitiendo la conexión del sector con la carretera nacional N-636 por medio del tramo urbano de la carretera BI-3331.

Respecto a las huertas, el principal objetivo es el mantenimiento del uso existente.

Dentro de la ordenación se pueden diferenciar dos parcelas destinadas a huertas, H1 y H2. La parcela H1 se vincula a la huerta existente del caserío Errementarikua, la parcela H2 se vincula al resto de huertas existentes.

La ubicación de las huertas y sus accesos tiene lugar junto a las viviendas existentes al norte del sector, graduando de este modo la segregación entre viviendas y pabellones industriales.

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

La lotización de las huertas se efectuaría perpendicularmente a la vialidad y la estructura de cada lote será uniforme.

Cada huerta incluirá una pequeña zona pavimentada a la entrada de la parcela desde el vial, donde se prevé alojar una caseta prefabricada de 2x2 m de superficie en planta, destinada al almacenamiento de aperos y herramientas de labranza.

Cabe mencionar la existencia de una franja destinada a equipamiento público, zona verde especial. Este tipo de categoría está destinada a usos tales como huertas, viveros y similares.

Respecto a los equipamientos, se pueden distinguir dos tipos, público y privado.

El equipamiento público (Parcela P6b) actúa como charnela de la parcela P6, y el acceso principal al mismo se realiza desde el Norte del sector, relacionándolo directamente con las huertas y las viviendas.

El equipamiento privado se encuentra en la parcela P4, rematando la parcela P5 por el sureste; tomando ventaja de la reducción en planta de la parcela debida a la vialidad y al desnivel existente entre las fachadas noreste y suroeste.

En cuanto a las edificaciones definidas por la ordenación del Plan Parcial, se mantienen unas distancias mínimas respecto del caserío Errementarikua y edificios de viviendas:

- 40 metros para edificaciones terciarias o de servicios y dotacionales.
- 60 metros para los pabellones o edificaciones productivas y almacenes.

Las parcelas industriales responden a distintas tipologías de pabellón, que se adaptan a la orografía del terreno.

Se pueden distinguir los siguientes tipos:

- Parcelas P1, P2, P3 y P6: 2 sótanos + planta baja + entreplanta + planta 1.
- Parcela P5: 2 sótanos + planta baja + entreplanta + planta 1+ entreplanta + planta 2

En general, se permiten vuelos en las plantas elevadas, huyendo de la monotonía volumétrica, así como una reducción de la escala de los pabellones.

Los vuelos respetan en todo caso las distancias mínimas a las viviendas anteriormente mencionadas.

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

Finalmente, respecto a las medidas correctoras del ruido, en respuesta a la inquietud existente en cuanto a la futura producción de ruido dentro del sector y de acuerdo con el proceso de participación ciudadana, existe un compromiso de realizar una serie de barreras acústicas en el frente de las parcelas P1 a P3:

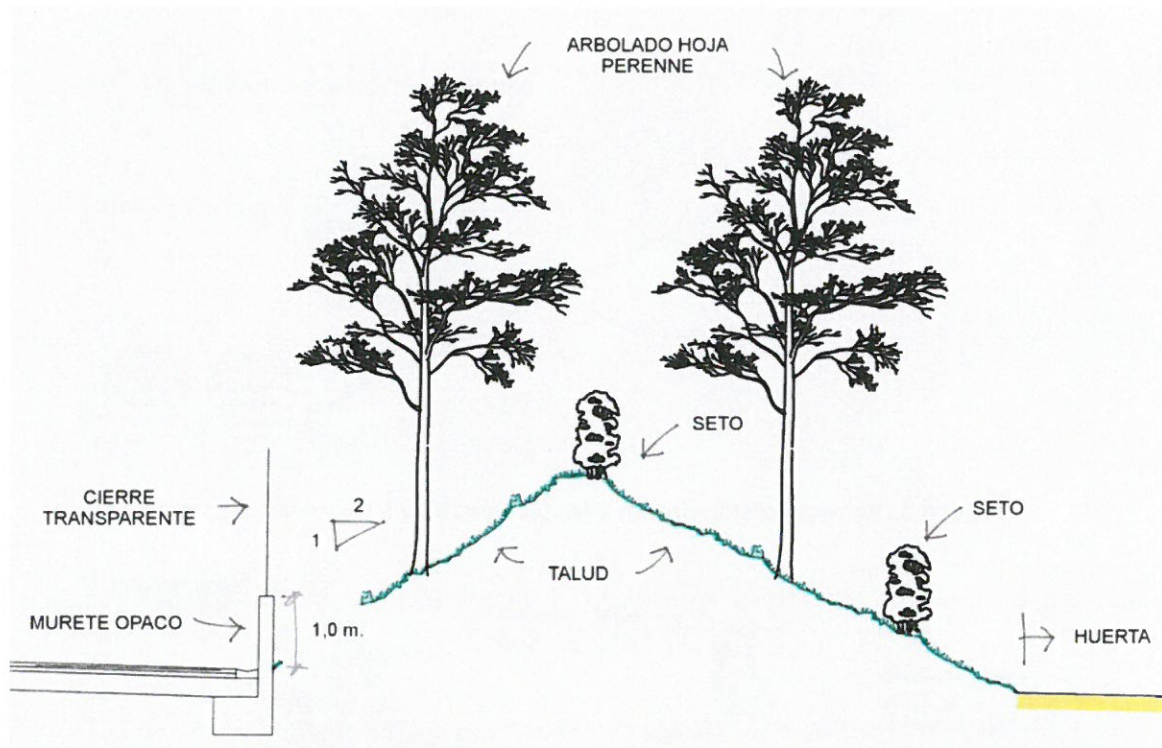


Imagen 1. Duna verde entre la parcela P1 y las huertas

En el caso del frente de las parcelas P2 y P3, caben distintas configuraciones para la barrera acústica, que se ejecutarán en función del tipo de cultivo al que se destine la franja de zona verde especial, y de su compatibilidad con la pendiente generada.

Las siguientes imágenes muestran alternativas de las distintas posibles:

- Solución tipo A, considera que la franja se destinada a huerto o vivero, sobre un talud de pendiente natural.
- Solución tipo B, considera que se destina a huerta, con una pendiente más suave, y salvando el desnivel por medio de una escollera vegetalizada.

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

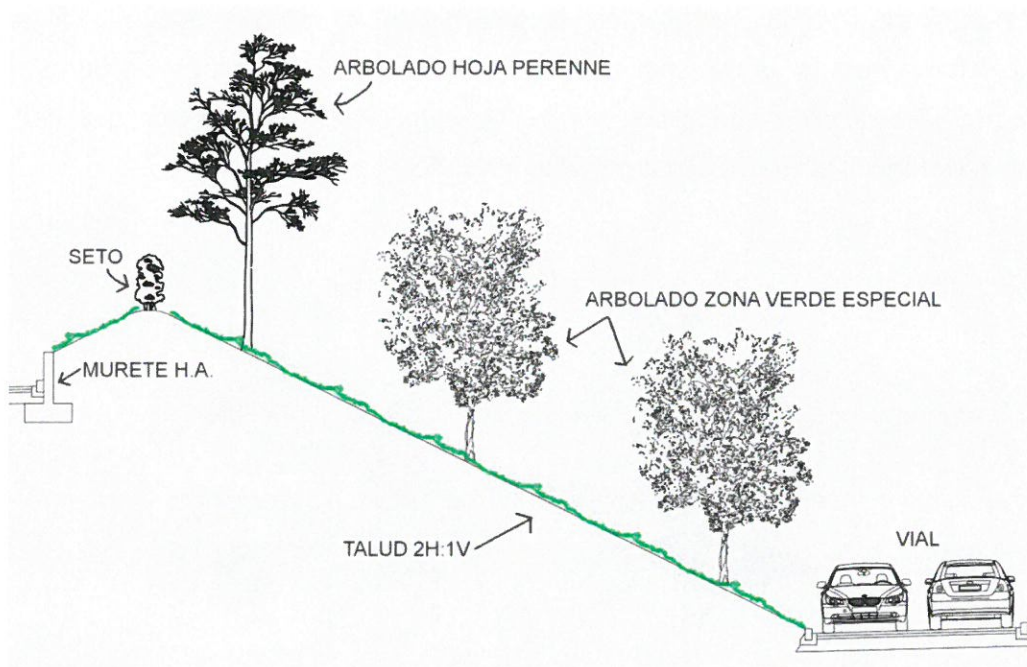


Imagen 2. Barrera acústica frente a las parcelas P2 y P3, solución tipo A

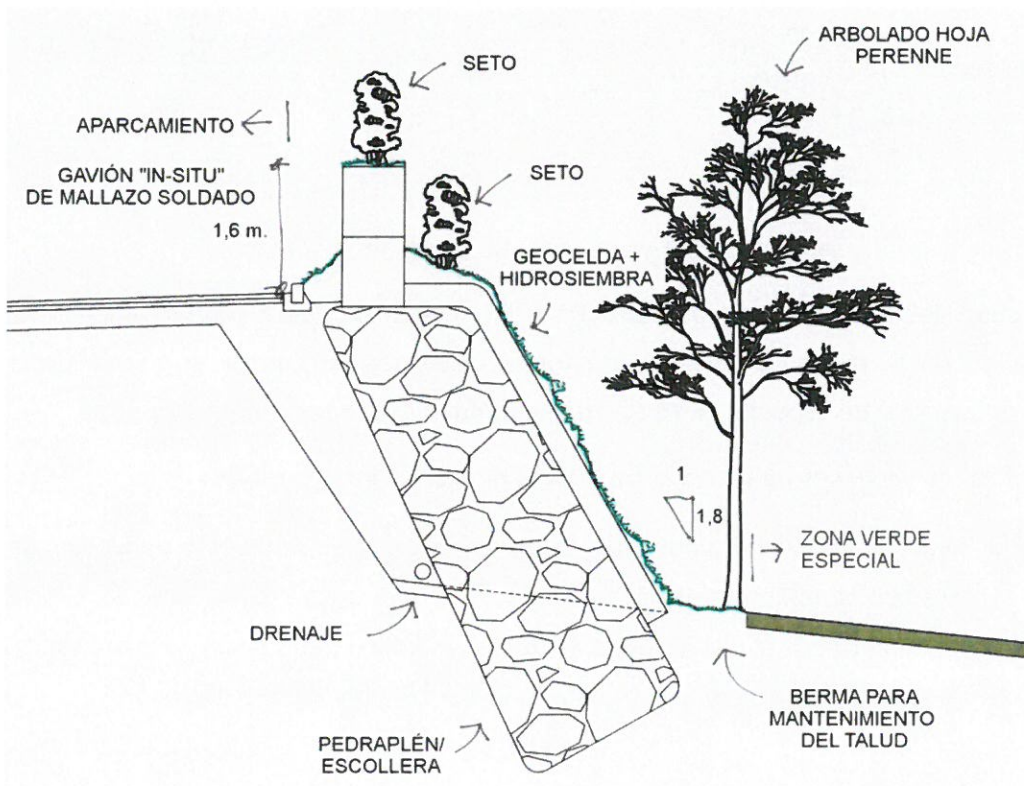


Imagen 3. Barrera acústica frente a las parcelas P2 y P3, solución tipo B

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

5. CIFRAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

5.1 Superficies generales por usos

Se resumen en la siguiente tabla:

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES	SUPERFICIE m ²	PORCENTAJE %
USO Y DOMINIO PÚBLICO	52.829,15	50,01%
SISTEMAS LOCALES	21.874,57	20,71%
SL VIARIO	13.394,30	12,68%
SL PARQUES	6.169,25	5,84%
SL ZONA VERDE ESPECIAL	1.923,17	1,82%
PARCELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	387,84	0,37%
SISTEMAS GENERALES	30.954,58	29,30%
SG FLUVIAL	5.410,00	5,12%
SG VIARIO	25.544,58	24,18%
PARCELAS PRIVADAS	52.800,85	49,99%
PARCELAS USO INDUSTRIAL	44.052,48	41,70%
PARCELA EQUIPAMIENTO PRIVADO	481,70	0,46%
HUERTAS	8.266,68	7,83%
TOTAL SECTOR	105.630,00	100,00%

Tabla 1. Tabla resumen de las superficies generales por usos

5.2 Superficies de parcelas por usos

Se resumen en la siguiente tabla:

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

PARCELA	SUPERFICIE m ²	OCUPACIÓN MÁXIMA. m ²	EDIFICABILIDAD MÁX B/R. m ²	EDIFICABILIDAD MÁX S/R. m ²	PERFIL MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN	Nº PLAZAS APARC.
PARCELAS INDUSTRIALES	44.052,48	34.831,32	30.533,52	61.973,53		130
P-1	10.599,05	7.315,22	4.340,81	8.810,15	2S+PB+EP+P1	41
P-2a	1.262,59	942,53	567,88	1.135,14	2S+PB+EP+P1	6
P-2b	5.658,37	4.556,28	2.545,00	5.487,40		18
P-2c	3.998,09	2.934,63	1.798,25	3.534,34		18
P-2d	1.146,39	713,54	515,62	859,36		6
P-3	9.784,97	6.766,11	4.014,97	8.148,82	2S+PB+EP+P1	41
P-5	5.191,62	5.191,62	9.477,51	19.235,82	2S+PB+EP1+P1+EP2+P2	
P-6a	6.411,39	6.411,39	7.273,47	14.762,49	2S+PB+EP+P1	
PARCELA EQUIPAMIENTO PRIVADO	481,70	481,70	963,39	2.005,37		15
P-4	481,70	481,70	963,39	2.005,37	2S+PB+EP+P1+P2	15
PARCELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	387,84	387,84	503,09	1.021,10		
P-6b	387,84	387,84	503,09	1.021,10	2S+PB+EP+P1	
HUERTAS	8.266,68					
H1	2.446,85					
H2	5.819,83					
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA S/R				65.000,00		
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA B/R			32.000,00			
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA				97.000,00		
PLAZAS APARCAMIENTO						650
PLAZAS EN VIARIO PÚBLICO						505
PLAZAS PREVISTAS EN PARCELAS PRIVADAS						145
RESERVA DE PLAZAS PARA DISCAPACITADOS (incluidas dentro del número de plazas en viario público)						15

Tabla 2. Tabla resumen de las superficies de las parcelas

6. INFORMACIÓN GRÁFICA

6.1 Planos

Se adjunta la siguiente colección de planos, extraída del Plan Parcial:

Núm.	Título	Hojas	Documento/núm./rev.
02	ÁMBITO DE ACTUACIÓN	01	P0210F70_PP_SRCA-DR-02
10	SUPERPOSICIÓN ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA	01	P0210F70_PP_SRCA-DR-10
11	CALIFICACIÓN GLOBAL DE USOS	01	P0210F70_PP_SRCA-DR-11
13	ALZADOS DE LAS EDIFICACIONES (informativo)	01	P0210F70_PP_SRCA-DR-13
18	PERFILES DE VIALIDAD	01	P0210F70_PP_SRCA-DR-18

Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

6.2 Infografías

La siguiente serie de infografías es a título informativo.

Las volumetrías representadas en las parcelas se corresponden con una ocupación hipotética de las mismas en base a las alineaciones máximas definidas por el Plan Parcial. La ocupación final se definirá en los proyectos constructivos de los pabellones.

Los materiales representados son orientativos y podrán sufrir variaciones en el desarrollo de los proyectos constructivos de los pabellones.



Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo



Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo



Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo



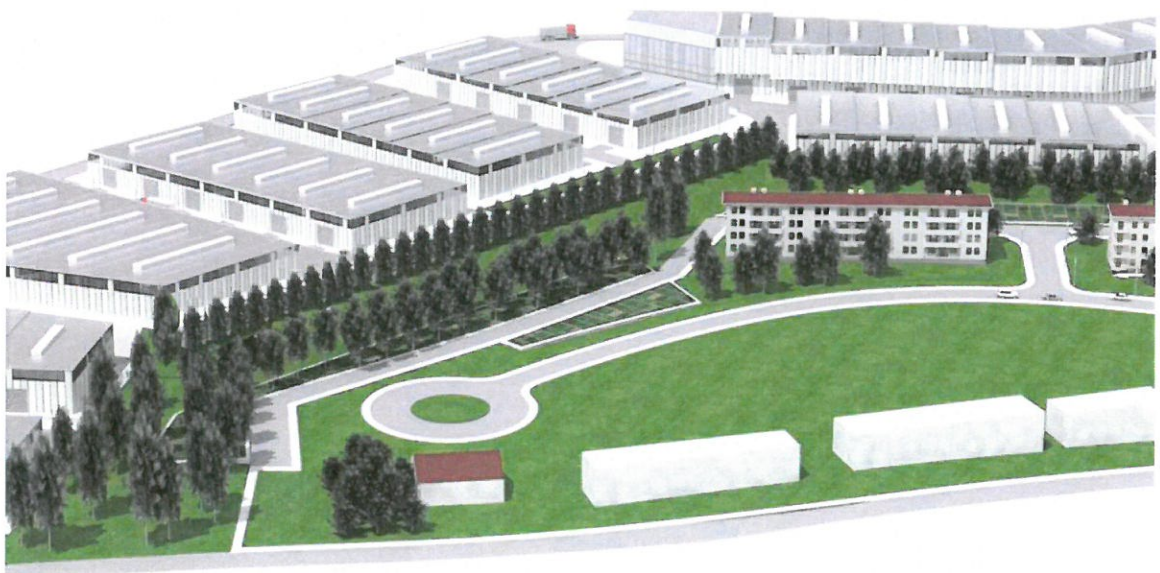
Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo



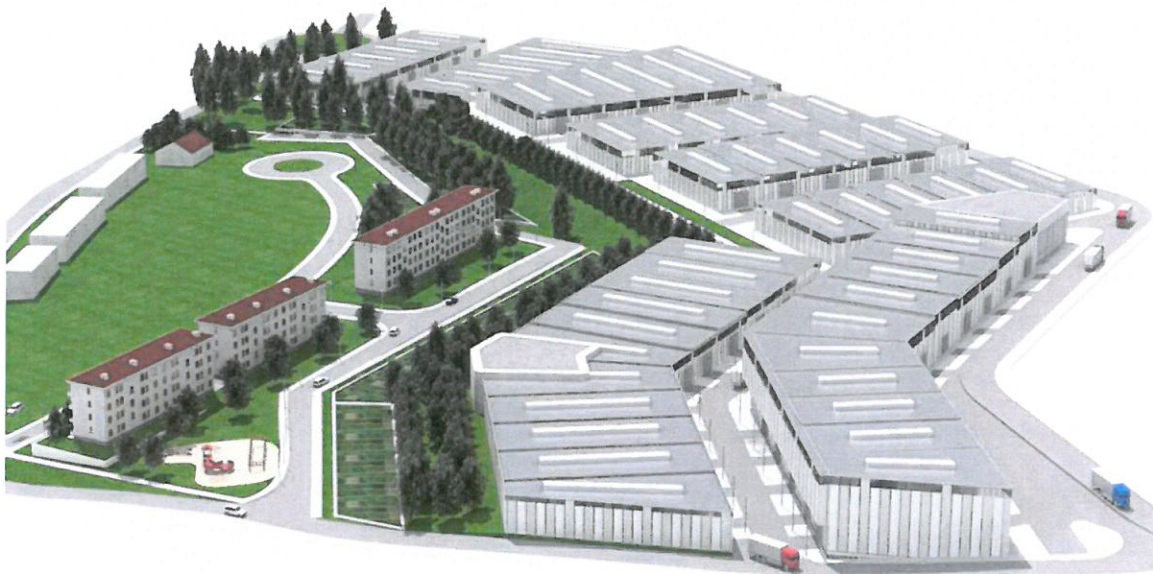
Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo

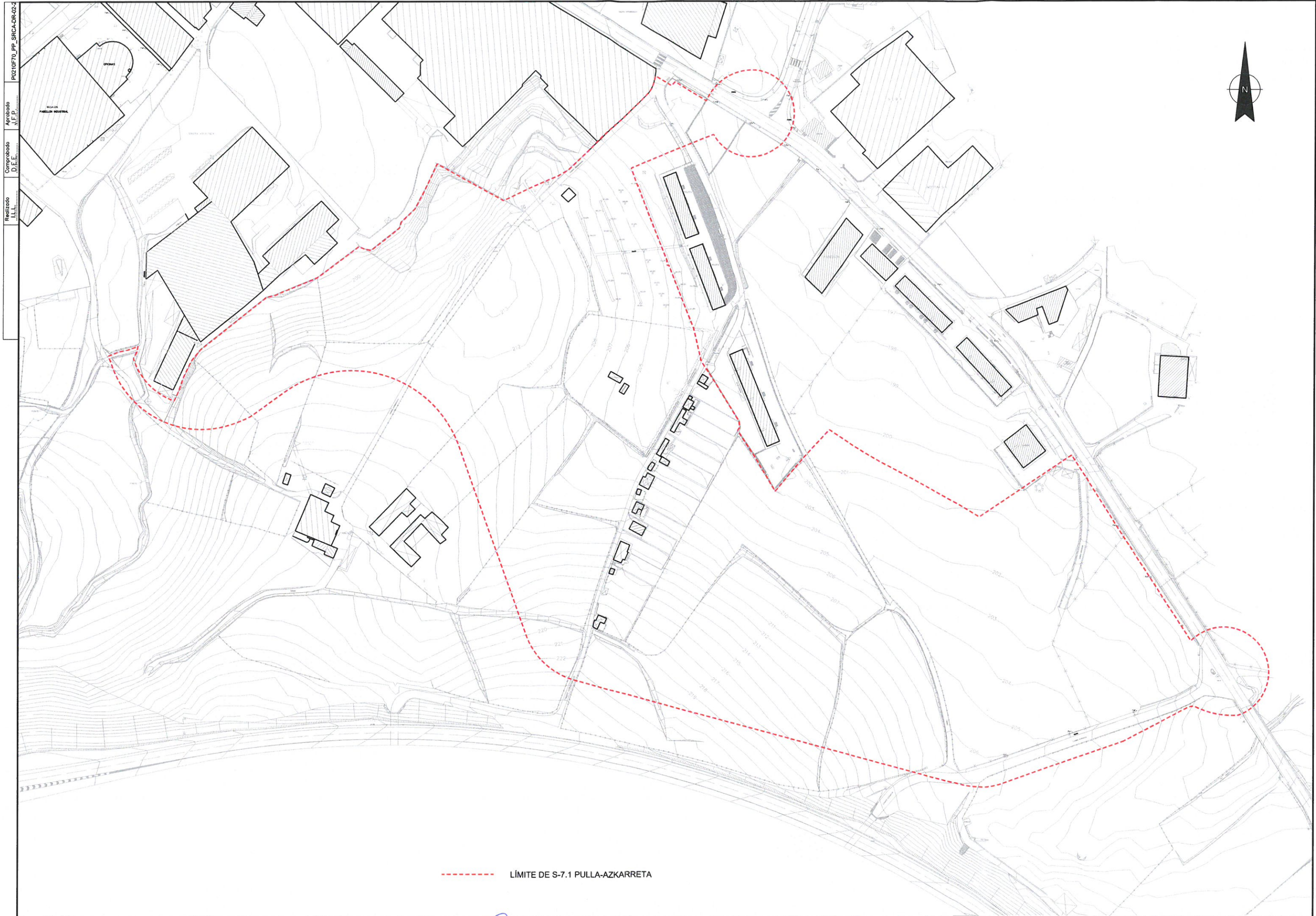


Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo



Plan Parcial del Sector S-7.1 Pulla-Azkarreta. Elorrio. Resumen Ejecutivo





----- LÍMITE DE S-7.1 PULLA-AZKARRETA

P021070_PP_SRCA-0R-02-2

Realizado
J.F.P.

Comprobado
D.E.E.

Aprobado
J.F.P.



ARQUITECTURA / CONSULTOR
SENER

ARQUITECTO
ARQUITECTO
J.F. PAZ

EGITAMUAREN TITULUA / TÍTULO DEL PROYECTO
PLAN PARCIAL DEL SECTOR
S-7.1 PULLA-AZKARRETA, ELORRIO
Documentación para Aprobación Definitiva

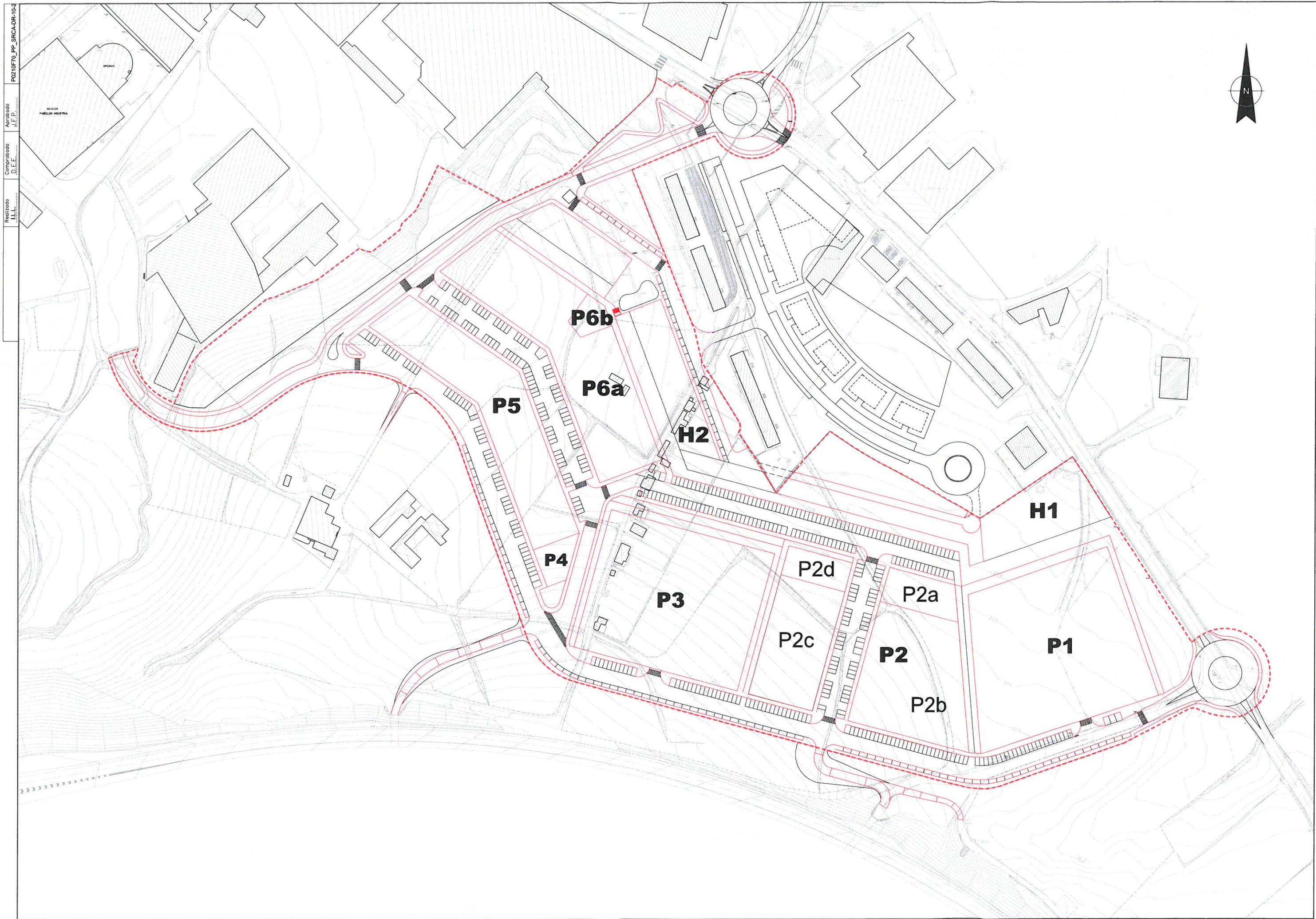
CLAVE :
FECHA : MAR. 2015
DATA :
GAKOA : REV 02

ESKALA (K) / ESCALA (S)
A1 1:1000
A3 1:2000

IZENDURA / DESIGNACION
AMBITO DE ACTUACION

Zbko / Nº
2

1 - TIK - 1 - ORRIA
HOJA 1 DE 1



P021070_PP_SRCA-DR-10-2

Realizado	J.F.P.
Comprobado	J.F.P.
Aprobado	J.F.P.



AHOLKULARIA / CONSULTOR

SENER

ARKITEKTO
ARQUITECTO

J.F. PAZ

EGITAMLIAREN TITULUA / TÍTULO DEL PROYECTO

PLAN PARCIAL DEL SECTOR
S-7.1 PULLA-AZKARRETA, ELORRIO
Documentación para Aprobación Definitiva

CLAVE :
FECHA : MAR. 2015
DATA :
GAKOA : rev 02

ESKALA (K) / ESCALA (S)

A1 1:1000
A3 1:2000

IZENDURA / DESIGNACION

SUPERPOSICION ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA

Zbko / Nº

10

1 TIK 1 ORRIA
HOJA 1 DE 1

PARCELA	"SUPERFICIE m²"	"OCUPACIÓN MÁXIMA. m²"	EDIFICABILIDAD MÁX B/R. m²	EDIFICABILIDAD MÁX S/R. m²	"PERFIL MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN"	"Nº PLAZAS APARC."
PARCELAS INDUSTRIALES	44.052.48	34.831.32	30.533.52	61.973.53		130
P-1	10.599.05	7.315.22	4.340.81	8.810.15	25+PB+EP+P1	41
P-2a	1.262.59	942.53	567.88	1.135.14	25+PB+EP+P1	6
P-2b	5.658.37	4.556.28	2.545.00	5.487.40		18
P-2c	3.998.09	2.934.63	1.798.25	3.534.34		18
P-2d	1.146.39	713.54	515.62	859.36		6
P-3	9.784.97	6.766.11	4.014.97	8.148.82	25+PB+EP+P1	41
P-5	5.191.62	5.191.62	9.477.51	19.235.82	25+PB+EP1+P1+EP2+P2	
P-6a	6.411.39	6.411.39	7.273.47	14.762.49	25+PB+EP+P1	
PARCELA EQUIPAMIENTO PRIVADO	481.70	481.70	963.39	2.005.37		15
P-4	481.70	481.70	963.39	2.005.37	25+PB+EP+P1+P2	15
PARCELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	387.84	387.84	503.09	1.021.10		
P-6b	387.84	387.84	503.09	1.021.10	25+PB+EP+P1	
HUERTAS	8.266.68					
H1	2.446.85					
H2	5.819.83					
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA S/R				65.000.00		
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA B/R			32.000.00			
TOTAL EDIFICABILIDAD MÁXIMA PLAZAS APARCAMIENTO				97.000.00		
PLAZAS EN VIARIO PÚBLICO						650
PLAZAS PREVISTAS EN PARC. PRIVADAS						505
RESERVA DE PLAZAS PARA DISCAPACITADOS (incluidas dentro del número de plazas en viario público)						145

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES	"SUPERFICIE m²"	"PORCENTAJE %"
USO Y DOMINIO PÚBLICO	52.829.24	50.01%
SISTEMAS LOCALES	21.874.66	20.71%
SL VIARIO	13.394.40	12.68%
SL PARQUES	6.169.25	5.84%
SL ZONA VERDE ESPECIAL	1.923.17	1.82%
PARCELA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	387.84	0.37%
SISTEMAS GENERALES	30.954.58	29.30%
SG FLUVIAL	5.410.00	5.12%
SG VIARIO	25.544.58	24.18%
PARCELAS PRIVADAS	52.800.76	49.99%
PARCELAS USO INDUSTRIAL	44.052.38	41.70%
PARCELA EQUIPAMIENTO PRIVADO	481.70	0.46%
HUERTAS	8.266.68	7.83%
TOTAL SECTOR	105.630.00	100.00%

LEYENDA COLORES			
---	LÍMITE DE S-7.1 PULLA-AZKARRETA		
■	PARCELAS USO INDUSTRIAL	■	SISTEMA GENERAL FLUVIAL
■	SUELO USO PÚBLICO, PROPIEDAD PRIVADA	■	DOTACION PUBLICA. ZONA VERDE
■	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	■	HUERTAS
■	SISTEMA GENERAL VIARIO	■	SISTEMA LOCAL VIARIO
		■	AREA AJARDINADA EN SISTEMA GENERAL VIARIO

