

BORRADOR DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELORRIO EN EL BARRIO AZKARRETA

NORMAS URBANÍSTICAS

1. INTRODUCCION

Las normas urbanísticas de este expediente de modificación del plan general de Elorrio, deben de cumplimentar lo establecido en el punto "Primero.- Modificación puntual del plan general de ordenación urbana de Elorrio" del Convenio urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Elorrio y Maderas Gallastegui, S.A.

Por eso los usos admisibles serán:

Usos rurales VII-B "Explotación de recursos primarios" Categoría 4 - Industrias de transformación agropecuaria - forestal y/o granjas intensivas. En este uso se engloban las actividades industriales, Uso II.a. Industria Categoría 4ª, directamente ligadas al carácter agrícola, ganadero y forestal del medio.

Las cuestiones relativas a superficie construida, ocupación de parcelas, alturas, número de plantas, dotaciones, etc., se establecerán en el plan especial de desarrollo de esta modificación del plan general.

En el plan especial de ordenación de los terrenos de la factoría de Maderas Gallastegui, S.A., se aportará un plano topográfico de detalle, en el nivel de un plano a escala 1/500, en el que se concretan de forma detallada los terrenos soporte de la actividad de Maderas Gallastegui, S.A.

2. NUEVA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 17.3) “N-3. RURAL AGROGANADERA Y DE CAMPIÑA”. N-3b. COMÚN O DE CAMPIÑA ATLÁNTICA

2.1. Estado actual

N-3b. Común o de Campiña Atlántica.

Se corresponde con suelos agrarios que incluyen zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior, en mosaico con prados y pequeños rodales forestales. Además de su valor agrológico, la campiña - en retroceso a causa de las plantaciones forestales y el desarrollo

urbanístico e infraestructural - presenta un gran valor ecológico y biológico como hábitat de interés para la fauna.

– Régimen general de uso.

- Uso característico o propiciado:
 - Usos VII-B.1, Agropecuarios Comunes. Prácticas agrarias.
- Usos admisibles:
 - VII-A-2. Mejora ambiental.
 - VII-D-1. Recreo extensivo.
 - VII-D-3. Actividades cinegéticas y piscícolas.
 - VII-B-1e. Prácticas ganaderas.
 - VII-B-3. Prácticas forestales, salvo lo dispuesto en el presente régimen. *
- Usos Admisible previa evaluación ambiental.
 - VII-D-2. Recreo intensivo.
 - VII-B-1. Construcciones ligadas a explotación agraria, ganadera o forestal.
 - VII-B-3. Prácticas forestales, salvo lo dispuesto en le presente régimen.
 - VII-B-4 Industrias agrarias.
 - V-a, b, c. Caminos rurales y pistas.
 - VI-c, d. Únicamente las líneas de tendidos aéreos de infraestructuras.
 - VI. Únicamente las líneas subterráneas de infraestructuras.
 - VI. Instalaciones puntuales de servicios: torres, emisores, antenas, faros, etc.
 - VI. Instalaciones superficiales de servicios: depuradoras y potabilizadoras, grandes depósitos de agua, centrales de energía y/o transformación, parkings, etc.*
 - VI-F, 2ª. Escombreras y vertederos de residuos sólidos.*
 - I-a. Residencial aislado vinculado a explotación.
 - VII-F-2. Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes.*
- Usos prohibidos, salvo previsión del planeamiento territorial o sectorial.
 - VII-F-3. Edificios de utilidad pública e interés social.*
 - VII-F,2. Crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes.*
 - VII-F-6. Instalaciones peligrosas.*
- Usos prohibidos.
 - I-a. Residencial aislado no vinculado a explotación.

*. Este régimen general de uso y edificación se establece con las siguientes salvedades:

- Los nuevos usos forestales productivos, VII-B-3, se autorizan con carácter restrictivo, únicamente en terrenos de pendiente superior al 30% y de acuerdo con la normativa sectorial, el planeamiento territorial y sectorial y el de desarrollo del PGOU.

- Los usos y edificaciones no residenciales con ocupación superior a los 2.000 m², así como la nueva edificación no residencial, sea cual fuese su uso y superficie, estará sujeta a la aprobación del correspondiente Plan Especial y al estudio de impacto ambiental, bajo la condición de que este sea nulo o mínimo.

- Usos de ocio y esparcimiento.

Son admisibles, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.

- Usos de equipamiento comunitario.

Se admiten con fines de interés público y en los tipos de uso compatibles con el medio natural, y particularmente con el agroforestal.

Con carácter preferente, su implantación se llevará a cabo en edificios preexistentes y acordes con este Plan General, y de características adecuadas a sus fines.

Podrán implantarse, no obstante, en nuevos edificios si se justificara debidamente su necesidad en relación con el uso principal al que se vincula.

- Usos terciarios:

Podrán, implantarse preferentemente en edificios preexistentes que posean condiciones adecuadas al uso, siempre de manera justificada, con fines de interés público y en los siguientes tipos: hoteles, hosteleros, sanitarios, asistenciales, recreativos, deportivos, socioculturales, de campamentos turísticos y otros similares.

Podrán implantarse, no obstante, en nuevos edificios, pero de manera restringida, con carácter excepcional y con el menor impacto medioambiental. Para ello deberá ser aprobado el correspondiente Plan Especial. Asimismo podrá autorizarse si se justificara debidamente su necesidad en relación con el uso principal al que se vincula.

Estos usos terciarios son asimilables a los de equipamiento.

- Usos extractivos.

Únicamente en el caso de ser compatible con los valores rurales de la zona y previa autorización de los organismos competentes y licencia municipal.

- Régimen general de edificación.

- En las edificaciones consolidadas se autorizan las obras que fueren precisas para la implantación de los usos característicos de esta zona, así como de los compatibles con los

anteriores, pudiendo ser aquéllas bien obras de reforma, bien de derribo y sustitución de las edificaciones, salvo en lo referente a los caseríos, que son de obligada conservación, en las condiciones que dispone el presente Plan.

- La definitiva autorización de dichas obras estará condicionada a la obtención de la oportuna licencia municipal, así como a los informes y autorizaciones que resulten, en su caso, necesarias.

2.2. Estado modificado

N-3b. Común o de Campiña Atlántica.

Se corresponde con suelos agrarios que incluyen zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior, en mosaico con prados y pequeños rodales forestales. Además de su valor agrológico, la campiña - en retroceso a causa de las plantaciones forestales y el desarrollo urbanístico e infraestructural - presenta un gran valor ecológico y biológico como hábitat de interés para la fauna.

- Régimen general de uso.
 - Uso característico o propiciado:
 - Usos VII-B.1, Agropecuarios Comunes. Prácticas agrarias.
 - Usos admisibles:
 - VII-A-2. Mejora ambiental.
 - VII-D-1. Recreo extensivo.
 - VII-D-3. Actividades cinegéticas y piscícolas.
 - VII-B-1e. Prácticas ganaderas.
 - VII-B-3. Prácticas forestales, salvo lo dispuesto en el presente régimen. *
 - Usos Admisibles previa evaluación ambiental.
 - VII-D-2. Recreo intensivo.
 - VII-B-1. Construcciones ligadas a explotación agraria, ganadera o forestal.
 - VII-B-3. Prácticas forestales, salvo lo dispuesto en el presente régimen.
 - VII-B-4 Industrias agrarias.
 - V-a, b, c. Caminos rurales y pistas.
 - VI-c, d. Únicamente las líneas de tendidos aéreos de infraestructuras.
 - VI. Únicamente las líneas subterráneas de infraestructuras.
 - VI. Instalaciones puntuales de servicios: torres, emisores, antenas, faros, etc.
 - VI. Instalaciones superficiales de servicios: depuradoras y potabilizadoras, grandes depósitos de agua, centrales de energía y/o transformación, parkings, etc.*
 - VI-F, 2ª. Escombreras y vertederos de residuos sólidos.*
 - I-a. Residencial aislado vinculado a explotación.
 - VII-F-2. Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes.*

- Usos prohibidos, salvo previsión del planeamiento territorial o sectorial.
 - VII-F-3. Edificios de utilidad pública e interés social.*
 - VII-F,2. Crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes.*
 - VII-F-6. Instalaciones peligrosas.*
- Usos prohibidos.
 - I-a. Residencial aislado no vinculado a explotación.

*. Este régimen general de uso y edificación se establece con las siguientes salvedades:

- Los nuevos usos forestales productivos, VII-B-3, se autorizan con carácter restrictivo, únicamente en terrenos de pendiente superior al 30% y de acuerdo con la normativa sectorial, el planeamiento territorial y sectorial y el de desarrollo del PGOU.
- Los usos y edificaciones no residenciales con ocupación superior a los 2.000 m², así como la nueva edificación no residencial, sea cual fuese su uso y superficie, estará sujeta a la aprobación del correspondiente Plan Especial y al estudio de impacto ambiental, bajo la condición de que este sea nulo o mínimo.
- Usos de ocio y esparcimiento.

Son admisibles, siempre que sean compatibles con las características y naturaleza propios de esta zona.

- Usos de equipamiento comunitario.

Se admiten con fines de interés público y en los tipos de uso compatibles con el medio natural, y particularmente con el agroforestal.

Con carácter preferente, su implantación se llevará a cabo en edificios preexistentes y acordes con este Plan General, y de características adecuadas a sus fines.

Podrán implantarse, no obstante, en nuevos edificios si se justificara debidamente su necesidad en relación con el uso principal al que se vincula.

- Usos terciarios:

Podrán, implantarse preferentemente en edificios preexistentes que posean condiciones adecuadas al uso, siempre de manera justificada, con fines de interés público y en los siguientes tipos: hoteles, hosteleros, sanitarios, asistenciales, recreativos, deportivos, socioculturales, de campamentos turísticos y otros similares.

Podrán implantarse, no obstante, en nuevos edificios, pero de manera restringida, con carácter excepcional y con el menor impacto medioambiental. Para ello deberá ser aprobado el correspondiente Plan Especial. Asimismo podrá autorizarse si se justificara debidamente su necesidad en relación con el uso principal al que se vincula.

Estos usos terciarios son asimilables a los de equipamiento.

- Usos extractivos.

Únicamente en el caso de ser compatible con los valores rurales de la zona y previa autorización de los organismos competentes y licencia municipal.

- Régimen general de edificación.

- En las edificaciones consolidadas se autorizan las obras que fueren precisas para la implantación de los usos característicos de esta zona, así como de los compatibles con los anteriores, pudiendo ser aquéllas bien obras de reforma, bien de derribo y sustitución de las edificaciones, salvo en lo referente a los caseríos, que son de obligada conservación, en las condiciones que dispone el presente Plan.
- La definitiva autorización de dichas obras estará condicionada a la obtención de la oportuna licencia municipal, así como a los informes y autorizaciones que resulten, en su caso, necesarias.
- Régimen de uso y de edificación de los terrenos de la serrería de Maderas Gallastegui, S.A.

En los terrenos destinados a servir de soporte a las actividades de la serrería de Maderas Gallastegui, S.A., el régimen de uso y edificación se establece de acuerdo con lo indicado a continuación:

- *Se consideran usos admisibles:*
 - *Uso II.a. Industria. Categoría 4ª a. Industrias agrarias en general*
 - *Uso II.b. 4ª. Almacén. Categoría 4ª*
- *El edificio en ruinas situado en la esquina Noroeste de los terrenos de Maderas Gallastegui, S.A. podrá ser reedificado con la misma ocupación en planta, número de plantas (Baja+1), cubierta a dos aguas con acabado de teja y materiales y composición de fachada del edificio original. En él se podrán situar usos auxiliares del uso productivo principal Uso II-a, Industria - Categoría 4ª - a, como oficinas, control de calidad, exposición de productos, vestuarios, etc., según el artículo 13.2.b) de las normas urbanísticas del PGOU de Elorrio*

- *Se mantendrá la superficie de techo cerrada y cubierta existente en los pabellones 1, 2 y 3, rotulados como tales en el plano I-1 titulado "Situación. Estado actual y ámbito de la modificación"*
- *Se mantendrá la ocupación en planta de los edificios cubiertos y sin cierres laterales en la totalidad de su perímetro, autorizándose el incremento que resulte de la cubrición, sin cierres laterales, del espacio situado entre los pabellones de almacenamiento 2004 y 2014 indicados en el plano I-1 titulado "Situación. Estado actual y ámbito de la modificación"*
- *Se autoriza la implantación de las instalaciones de dos nuevos módulos o cámaras de secado artificial de características semejantes a las existentes*
- *Se autoriza el mantenimiento y renovación de las demás instalaciones existentes, con las actuaciones de modernización y adecuación a los nuevos procesos productivos, si ello fuese necesario*
- *La ordenación pormenorizada se establecerá en un plan especial que se formulará, tramitará y aprobará en desarrollo de las determinaciones estructurales del plan general*

Bilbao, Marzo de 2015
LOS ARQUITECTOS

Fdo.: Anton Agirregoitia Aretxabaleta - Iñaki Peña Gallano