

BASES PARA LAS ORDENANZAS DE LAS ZONAS INDUSTRIALES

A. POLÍGONO LA COBA (I01 EN LAS NNSS)

Se detectan los siguientes problemas:

1) Algunas actividades en la calle Árbol de Guernica requieren un espacio para aparcamiento, carga y descarga que no es resuelto en el viario existente.

Para paliar estos inconvenientes se propone:

Establecer un régimen de usos estricto: se permite exclusivamente el uso industrial, de modo que cualquier uso terciario, logístico o comercial solo será autorizable si se justifica que las operaciones de carga y descarga de material pueden realizarse en el interior de la propia parcela.

2) Actualmente hay bastantes parcelas sin construir, algunas de ellas de poca dimensión, y difíciles de ocupar teniendo en cuenta que las NNSS fijan una ocupación de parcela del 40%, que si es lógica para determinadas actividades, no hacen viables estas parcelas para talleres, almacenes y similares.

Para facilitar su ocupación se propone modificar las previsiones de las NNSS del siguiente modo:

Superficie de la parcela	Hasta 400 m²	Entre 400 y 1.000 m²	Mayor de 1000 m²
Ocupación de parcela	100%	400 m ²	40%
Edificabilidad	1.0 m ² /m ²	400 m ²	0,4 m ² /m ²

3) La entrada a esa calle se produce con un ángulo agudo, que hace que algunos vehículos invadan el espacio situado al fondo, que podría servir de aparcamiento.

Para resolver esta cuestión se propone un acceso con una curva, estableciendo una normalización de fincas en la parcela 2545, que es la que está en la esquina.

B. POZOSCURO, TALGO (I03 EN LAS NNSS)

La actividad actual se desarrolla sin problemas, por tanto se puede mantener las determinaciones de las actuales NNSS

C. CAMINO A MIRANDA (I03 EN LAS NNSS)

Un buen número de parcelas están actualmente ocupadas por industrias, existen dos parcelas ocupadas por viviendas, y un cierto número parcelas vacantes.

De las parcelas vacantes algunas no tienen acceso desde los viales interiores del polígono, ni obras públicas permitiría su acceso desde la carretera. Para hacer utilizables estas parcelas el Plan podría establecer como condición, su agregación a una parcela con acceso desde esos viales, o resolver su acceso mediante un nuevo vial privado conectado con uno de los viales existentes en el polígono.

Las características de la zona y de la edificación existente dificulta su ocupación por industrias convencionales; por ello, se permitirán otras actividades económicas como, usos terciarios, comercial, hostelería, etc. En las parcelas identificadas como residenciales se podrán unas condiciones de compatibilidad con el uso industrial, ya que esta es su vocación y no tanto la residencial.

Las NNSS establecen para este polígono una ocupación de parcela del 50% y una edificabilidad de 0.6 m²/m², que se consideran adecuadas y que podrían mantenerse.

D. CLH (I04 EN LAS NNSS)

La actividad actual se desarrolla sin problemas, por tanto se puede mantener las determinaciones de las actuales NNSS

E. COOPERATIVA AGRÍCOLA GARLÁN (I05 EN LAS NNSS)

Se puede comprobar que la parcela 59 (al sur del suelo urbano, y por tanto en suelo no urbanizable) se está utilizando como una playa para aparcamiento de camiones, con unos pequeños bolardos en el suelo para organizar bien el aprovechamiento del espacio. Además se han construido algunos almacenes, junto el camino de El Vado.

Me parece que interesa, antes de la reunión con la Comisión de Urbanismo, saber qué piensa Miren de este asunto que dudo que tenga encaje en las actuales NNSS:

Por otra parte:

Las NNSS establecen para este polígono una ocupación de parcela del 50% y una edificabilidad de 0.6 m²/m², una parcela mínima de 400 m² y 10 m de frente de parcela, que se consideran adecuadas y que podrían mantenerse.

F. EL VADO (I06 EN LAS NNSS)

El ámbito fue ordenado mediante un PERI, no ha llegado a desarrollarse, el PGOU remitirá a esa ordenación, limitándose a identificar las determinaciones de ordenación estructural, y en consecuencia que modificaciones de la ordenación actual podrán hacerse mediante modificación del PERI, y cuales exigirían modificación del PGOU.

H. TERCIARIO-INDUSTRIAL (I07/T EN LAS NNSS)

Incluye Eroski y el conjunto de naves sin uso en la continuación de la calle Bizkarreta.

Cuanta con una Plan Parcial aprobado; el abandono de las naves puede aconsejar revisar la normativa actual.

No obstante la situación en la que se encuentra el Plan parece tener su origen en la situación económica del momento en que se promocionó y de modo en que afectó a la propiedad del suelo. Según la información recogida actualmente es propiedad de un banco; en este sentido resulta aconsejable ponerse en contacto con esta nueva propiedad, informarle de que se está redactando el nuevo plan, y la disposición del Ayuntamiento para estudiar las propuestas de una nueva ordenación que pueda formular la propiedad.