

## **A.I.U. 28.- MIRAVALLES**

### **I.- SUPERFICIE**

**77.908 m<sup>2</sup>**

### **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.

Estos terrenos, de propiedad municipal en su gran mayoría, han sido rellenados en su día durante las obras de ejecución del colindante ámbito de Erratzu, con lo cual actualmente conforman una plataforma sensiblemente horizontal, delimitada por el camino de acceso a los caseríos existentes en cotas superiores y la regata que deberá respetarse y protegerse, de igual forma que se prevé preservar la loma arbolada donde se aloja una torre de alta tensión, conformando este espacio una protección verde hacia el suelo no urbanizable. Por tanto la actuación urbanizadora y edificatoria se limita sensiblemente a la zona actualmente ocupada por el relleno.

Las masas arbóreas existentes y que cuentan con entidad e importancia, deberán ser preservadas. Aquellas zonas que queden afectadas por la ordenación a contemplar en el planeamiento de desarrollo, deberán ser estudiadas de tal forma que se planteen medidas compensatorias para su recuperación, adoptando medidas que serán diseñadas de acuerdo con las pautas que se recogen en la normativa urbanística correspondiente al condicionante superpuesto C.4 Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas.

El planeamiento deberá considerar de forma especial la afección que la actuación producirá en el medio natural, en este caso ya afectado por obras previas: cursos fluviales y márgenes de protección, masas forestales, etc. Aquellas zonas que queden afectadas por la ordenación a contemplar en el planeamiento de desarrollo, deberán ser estudiadas de tal forma que se planteen medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias para su recuperación, adoptando medidas que serán diseñadas de acuerdo con las pautas que se recogen en la normativa urbanística correspondiente a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

El planeamiento de desarrollo será sometido al trámite de Evaluación ambiental estratégica –EAE-, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

De acuerdo al artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, el Plan parcial deberá contar con un estudio acústico, en el cual se incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. La aprobación del Plan parcial y Proyecto de urbanización, queda condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica correspondiente y de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

Posibilidad de implantación de una subestación de Iberdrola, respondiendo a los requerimientos y necesidades de esta empresa.

El planeamiento a formular deberá estudiar la implantación de placas solares en la zona.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1.- Ordenación/Calificación global**

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

A.- Superficie de la zona global: .....77.908 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

Edificabilidad total ordenada –actividades económicas-:

- Sobre rasante..... 47.000 m<sup>2</sup>(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: .....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: ..... 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:

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.28.

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 ámbito A.I.U. 23 Erratzu de uso industrial.
- \* Conservación de la torre de alta tensión en las condiciones actuales.
- \* Reserva de la suficiente franja de terreno en la ladera hasta la regata, con dos objetivos: protección de la infraestructura citada con anterioridad y creación de una banda verde de protección hacia el suelo no urbanizable.
- \* Reserva de la cantidad suficiente de terreno necesario para la implantación de la subestación de Iberdrola, de acuerdo a las directrices planteadas y a concretar por la compañía.
- \* 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 prevé la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General.

- Una vez iniciada la urbanización de un ámbito urbanizable de actividades económicas, no podrá iniciarse la urbanización de otro ámbito urbanizable de actividades económicas, hasta que no se haya materializado el 80% del aprovechamiento previsto en el primero.

Esto será de aplicación a todos los Ámbitos urbanizables de actividades económicas previstos en el PGOU, ordenados a continuación según los criterios medioambiental, social y económico:

- 1.- A.I.U.28.- *Miravalles*
- 2.- A.I.U.30.- *Urkain Berri*

#### 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.4.- Ámbitos de protección de masas forestales autóctonas
- \* C.6.- Cauces fluviales y márgenes de protección
- \* C.10.- 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

Urbanización general del ámbito en su totalidad, respetando el camino de acceso a los caseríos y edificaciones residenciales y tratando de forma adecuada la regata existente, protegiendo tanto ésta como la importante masa arbórea existente.

### 2.- Edificaciones fuera de ordenación

No existen.

### 3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

#### 3.1.- Condiciones de actuación

Actuación integrada, con una superficie de 77.908 m<sup>2</sup>, 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, debiendo ser ajustados con detalle en el planeamiento de desarrollo a redactar.

#### 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.

Se incluirán como carga de urbanización la aplicación y resolución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental que sean necesarias adoptar para la reposición de la pérdida de capital natural (elementos naturales significativos, arboleda de interés u otros), de acuerdo a los condicionantes superpuestos expuestos y los criterios establecidos en el documento.

