

### **A.I.U. 30.- URKAIN BERRI**

#### **I.- SUPERFICIE**

**124.284 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.

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.

El ámbito queda incorporado a la red ciclista en un tramo pendiente de estudio de alternativas, por la previsión de un itinerario ciclista contemplado en el PTS de vías ciclistas vigente, cuestión que el planeamiento deberá tener en cuenta a la hora de ordenar el territorio.

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 de escasa entidad, existencia de pequeñas parcelas con un uso agrario de carácter familiar, 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.

#### **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 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad urbanística preexistente –uso residencial-: <sup>1</sup>..... 690 m<sup>2</sup>(t)

- Edificabilidad urbanística proyectada –uso actividades económicas-:

Sobre rasante:..... 75.000 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:

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-.

<sup>1</sup> 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.

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.

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 prevé la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto en el segundo 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 SUPERPUSTAS 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.10.- 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 al 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 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, 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.

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.

