

**AREA “7.C-AIZKORRI 3”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en el límite norte del barrio de Santa Klara, delimitado al sur por el ámbito “7.A-Aizkorri 1” y al norte, este y oeste por terreno no urbanizable.

El ámbito cuenta con una superficie de 14.497 m<sup>2</sup> y engloba las edificaciones industriales comprendidas en el meandro que hace la carretera de Markina.

Su delimitación queda grafiada en el plano “7.A- Aizkorri. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Consolidación, con carácter general, de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y, en definitiva, del patrimonio edificado y urbanizado del ámbito.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/7.C – Uso Industrial”	(Superficie 12.182 m <sup>2</sup> )
---------------------------------------	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Se consolida la edificabilidad urbanística existente sobre y bajo rasante.

Se consolida con carácter general el planeamiento previamente aprobado en esta área, tanto para los edificios construidos, como para aquellos que aún no hayan desarrollado las edificabilidades otorgadas, manteniendo todos los parámetros urbanísticos aprobados.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “B.10-Industrial” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

## AREA "7.C-AIZKORRI 3"

1.2.-Zona "E.30/7.C – Sistema General -Red de Comunicación Viaria" (Superficie 2.315 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

#### A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "7.3. Aizkorri. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.a" del anterior epígrafe III.

#### C.-Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.b" del anterior epígrafe III.

#### D.-Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

### 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

## AREA "7.C-AIZKORRI 3"

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.-Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

#### **2.-Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

##### A.- Condiciones de actuación.

Estas condiciones serán las definidas en los instrumentos necesarios para su ejecución según establece la Ley 2/2006

##### B.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Estas condiciones serán las definidas en los instrumentos necesarios para su ejecución según establece la Ley 2/2006

##### C.- Coeficientes de ponderación de usos.

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido con carácter general en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General"

#### **3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

No existen edificaciones declaradas fuera de ordenación en el ámbito.

### **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Litológicamente el ámbito se localiza en una zona de alternancia de margas, margocalizas y calizas grises o rojas, y localmente areniscas calcáreas. Presentan una permeabilidad baja por fisuración que pueden favorecer fenómenos de encharcamiento. Las litologías subyacentes y su disposición sobre depósitos fluviales en vaguada, son causantes de problemas ambientales importantes. Cabe destacar la inundabilidad y encharcamiento.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar la inundabilidad y encharcamiento responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables y desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00098, 20032-00099, 20032-00100 y 20032-00101).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés

## AREA “7.C-AIZKORRI 3”

Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el E.Ec.I.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad.

### **VII.- GRAFICOS**

- Plano “7.1. Aizkorri. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “7.2. Aizkorri.Zonificación Global”
- Plano “7.3. Aizkorri. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “7.4. Aizkorri. Condiciones de Ejecución Urbanística”