

AREA “9.A-ALBITZURI 1”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado en el este del municipio, constituido por una gran plataforma configurada sobre antiguos rellenos de tierras de la autopista, con acceso único desde la rotonda de Meliton.

Se encuentra delimitado al norte por la autopista y terreno no urbanizable, al oeste por la autopista, al sur y al este por terreno no urbanizable.

El ámbito cuenta con una superficie de 186.571 m² y se corresponde básicamente con la U.E.1. del Plan Parcial del Sector Albitzuri aprobado definitivamente en mayo de 2.002.

Su delimitación queda grafiada en el plano “9.1- Albitzuri-Alkorta. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Se convalida el Plan Parcial del Sector Albitzuri aprobado definitivamente en mayo de 2.002, en lo referido a la Unidad de Ejecución 1.

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

Se permite el cambio de uso de las parcelas H y N, pasando a ser industriales con las edificabilidades y parámetros urbanísticos que se consolidan del citado Plan Parcial.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “B.10/9.A – Uso Industrial”	(Superficie 185.451 m ²)
---------------------------------------	--------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante:

Se consolida con carácter general el planeamiento previamente aprobado en esta área, sobre y bajo rasante, tanto para los edificios construidos, como para aquellos que aún no hayan desarrollado las edificabilidades otorgadas, manteniendo todos los parámetros urbanísticos aprobados. En esta área concretamente son los siguientes:

80.630 m² (t) industrial consolidados del Plan Parcial

1.520 m² (t) industrial nuevo del cambio de uso de las parcelas N y H

AREA “9.A-ALBITZURI 1”

- Bajo rasante: Se podrán permitir de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas. (Plan Parcial del Sector Albitzuri)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante: Perfil de edificación:	Parcelas A, B, C, D, E, F, G, L y O	II
	Parcelas B y K	II
	Parcela M	I
	Parcela H	ss+II
	Parcela I, J	II
	Parcela N	III
Altura de edificación:	Parcelas A, B, C, D, E, F, G, L y O	10m
	Parcelas B y K	13m
	Parcela M	9m
	Parcela H	10m
	Parcela I, J	6m
	Parcela N	10m

- Bajo rasante: Se podrán permitir de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas. (Plan Parcial del Sector Albitzuri)

B.- Condiciones generales de uso

a) 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 “9.A-ALBITZURI 1”

1.2.-Zona “E.30/9.A – Sistema General -Red de Bidegorris” (Superficie 1.120 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, 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 el Plan Parcial del Sector Albitzuri (U.E.1) aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en el Plan Parcial del Sector Albitzuri (U.E.1) aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito “9.A-Albitzuri 1” es el definido en el Plan Parcial del Sector Albitzuri (U.E.1) aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establecen tanto en el Plan Parcial del Sector Albitzuri (U.E.1) aprobado definitivamente en mayo de 2.002 como en los proyectos que se hayan formulado a los efectos de su desarrollo y ejecución.

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

AREA "9.A-ALBITZURI 1"

Plan General"

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza sobre litologías de alternancia de margas, margocalizas y calizas grises o rojas, y localmente areniscas calcáreas. Ello implica una permeabilidad baja por fisuración, alternante con formaciones de sills básicos de carácter impermeable. Estas condiciones litológicas pueden favorecer la aparición de fenómenos de inundabilidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos gran parte del ámbito presenta áreas con pendientes superiores al 30%, así como fenómenos erosivos extremos. Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pendiente resultan problemas importantes cuyas medidas correctoras también podrían ser generadoras de impacto. Se presentan también áreas con procesos de encharcamiento, capacidad portante y asientos, favorecidos por la baja permeabilidad del sustrato.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00135).

En lo referente a la biodiversidad se localizan en el límite sur del ámbito hábitats de prados pobres de siega de baja altitud.

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 "9.1. Albitzuri-Alkorta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "9.2. Albitzuri-Alkorta. Zonificación Global"
- Plano "9.3. Albitzuri-Alkorta. Zonificación Pormenorizada"