

AREA “12.A-ARRIAGA 1”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de suelo urbano industrial situado al norte del municipio, frente a la rotonda de acceso a la autopista A8.

Cuenta con una superficie de 152.354 m². Está delimitado al norte por el sector urbanizable “1.D-Arriaga 4” y suelo no urbanizable, al este los sectores “12.C-Arriaga 3” y “12.F-Garbigune”, al sur por el sector de suelo urbanizable “12.B-Arriaga 2” y al oeste por la carretera CN-634 y el suelo no urbanizable de la loma de Zabalatorre.

El ámbito cuenta con planeamiento aprobado para la Unidad de Ejecución 1 y un Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución 2, aprobados definitivamente y que el presente Plan General convalida.

Su delimitación queda grafiada en el plano “12.1- Arriaga. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Se consolidan los criterios y objetivos del planeamiento aprobado y convalidado.

Consolidación, con carácter general, de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y/o pendientes de ejecutar del ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “B.10/12.A – Uso Industrial”	(Superficie 150.739 m ²)
--	--------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

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.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes, así como lo establecido en el planeamiento convalidado.

B.- Condiciones generales de uso

AREA "12.A-ARRIAGA 1"

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")

1.2.-Zona "E.10/12.A – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 868 m ²)
---	----------------------------------

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.

1.3.-Zona "E.30/12.A – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 747 m ²)
--	----------------------------------

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 este Plan General, y en caso de contradicción, la establecida en el planeamiento convalidado.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en el planeamiento convalidado.

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 será el definido en el planeamiento convalidado.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.-Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establecen tanto en el planeamiento convalidado, como en los proyectos que se hayan formulado a los efectos de su desarrollo y ejecución.

AREA "12.A-ARRIAGA 1"

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"

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

Las condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización del ámbito son las que se establecen en el planeamiento convalidado.

Con respecto a la ejecución del bidegorri propuesto por el presente Plan General, su ejecución y abono correrá a cargo de la administración.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No existen edificaciones 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.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos una parte del ámbito presenta pendientes superiores al 30%, por lo que cualquier actuación que se proponga puede conllevar importantes dificultades constructivas. Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pendiente potencialmente pueden exigir medidas correctoras a su vez generadoras de impactos paisajísticos. En la zona central del subámbito se localiza un relleno artificial el cual puede originar inestabilidades del sustrato y diversos riesgos geotécnicos.

Desde el punto de vista hidrogeológico el sustrato es de naturaleza aluvial de litologías detríticas alternantes con abundantes areniscas. Estas características implican una permeabilidad potencialmente baja por porosidad, que pueden favorecer posibles problemas de inundación, encharcamiento y capacidad portante y asentamientos, responsables de condiciones constructivas desfavorables. Los fenómenos esperables de inundabilidad en las zonas aluviales afectan a la zona septentrional del subámbito.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00054, 20032-00053, 20032-00052, 20032-00051, 20032-00050, 20032-00049, 20032-00048, 20032-00046 y 20032-00047).

En lo referente a la biodiversidad en la zona más próxima a la GI-2634 se localiza una formación de aliseda cantábrica, la cual se encuentra limitada por esta infraestructura viaria, y favorecida por el carácter impermeable del sustrato, y su proximidad al nivel freático. Dicha formación, resulta de especial interés de protección dado su carácter relictivo, autóctono y que además se encuentra catalogada como hábitat de interés comunitario. Se localiza en el ámbito también sobre una formación de robledal acidófilo y robledal bosque mixto atlántico, de interés natural por su carácter autóctono. Parte del resto del ámbito se caracteriza por la presencia de prados pobres de siega de baja altitud, hábitat no prioritario. El ámbito se

AREA “12.A-ARRIAGA 1”

caracteriza por un paisaje agrario con prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial localizado en laderas e interfluvios alomados, presentando en su límite septentrional un paisaje industrial en dominio antropogénico.

En lo que a las comunidades se refiere se localiza un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce. De la misma manera se localiza sobre un punto sensible distorsionado para el Alimoche común.

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 “12.1. Arriaga. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “12.2. Arriaga. Zonificación Global”
- Plano “12.3. Arriaga. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “12.4. Arriaga. Condiciones de Ejecución Urbanística”