

AREA "12.B-ARRIAGA 2"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito de suelo urbanizable industrial situado al norte del municipio, frente a la rotonda de acceso a la autopista A8, que supone la ampliación natural del área "12.A-Arriaga 1" hacia el sur siguiendo la carretera GI-2634 hacia Azkoitia.

Cuenta con una superficie de 33.490 m² y está delimitado al norte por el sector urbano "12.A-Arriaga 1", al este y sur por suelo no urbanizable y al oeste por el sector urbano "12.A-Arriaga 1" y la nueva rotonda de acceso al polígono propuesta por el Plan General.

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

Ordenar un desarrollo industrial de 21.525 m²(t) en la zona elevada del ámbito, estructurando su desarrollo en una trama viaria que partiría de la conexión de la nueva rotonda propuesta en la carretera GI-2634 con el polígono de Arriaga.

Coordinar el desarrollo de este ámbito con el área "12.A-Arriaga", ya que este último cuenta con algún edificio aún sin desarrollar junto a la nueva rotonda de acceso prevista en este Plan General.

Proteger en la medida de lo posible el área forestal junto a la carretera GI-2634, de modo que se cree un colchón verde que proteja a la nueva ordenación de ruidos y vistas respecto a esta infraestructura viaria.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "B.10/12.B – Uso Industrial"	(Superficie 30.750 m ²)
--	-------------------------------------

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 0,70 m²/m² = 21.525 m²(t)

- Bajo rasante: No se establece límite de edificabilidad bajo rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante: Perfil de edificación: II

Altura de edificación: 11m

Dicha instalación podrá superarse, previa licencia

AREA "12.B-ARRIAGA 2"

municipal, en el caso de instalaciones especiales

Ocupación en planta: La superficie máxima de parcela edificable será el 50% de las parcelas aportadas, es decir 15.375m²

Se preverá un aparcamiento por cada 100m² construidos en el conjunto de los edificios.

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")

2. Clasificación Urbanística:

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

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido al Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A.- Criterios generales.

El desarrollo urbanístico del ámbito deberá compatibilizarse con las distintas actuaciones de otros ámbitos.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Los plazos de ejecución de establecen con carácter general en el apartado 24.2 del Documento A-Memoria del Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada serán las contenidas en el Plan Parcial a desarrollar en el sector.

El nuevo desarrollo del área deberá respetar los retiros mínimos establecidos en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, que en esta área concretamente son 12m a la edificación y 4m a la urbanización con respecto al cauce que atraviesa el área.

AREA "12.B-ARRIAGA 2"

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del Ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones específicas de formulación y programación

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Parcial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

B.- Condiciones de actuación.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Parcial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

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.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Parcial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se definen en el plano "12.4. Arriaga. Condiciones de Ejecución Urbanística" aquellas edificaciones así declaradas, sin perjuicio de las posibles modificaciones y complementaciones que el Plan Parcial pudiera introducir al respecto.

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 el ámbito presenta pendientes superiores al 30%, por lo que cualquier actuación que se proponga puede conllevar importantes dificultades constructivas. Los

AREA “12.B-ARRIAGA 2”

procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pendiente potencialmente pueden exigir medidas correctoras a su vez generadoras de impactos paisajísticos.

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.

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”