

## **APD-I/T. (PLAN PARCIAL SUE-I/T: LAS CALIFORNIAS)**

### **A.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN GENERAL**

#### **1.- Delimitación y situación:**

El ámbito definido gráficamente en los planos de Ordenación y Gestión del Núcleo Urbano, escala 1:1.000, y demás documentación gráfica del Plan General. Corresponde con el antiguo Sector de Suelo Urbanizable SUE-I/T delimitado en el Plan General de 1.999.

Franja de terrenos situados al norte de la zona industrial de talleres y almacenes de Las Californias, al norte de la travesía de la carretera N-I. El ámbito se encuentra delimitado por los cerros de Santa Cruz y Leopoldo, al norte; por la carretera N-I y el río Bayas, al este; por los terrenos industriales existentes, al sur; y por la carretera de Bilbao, al oeste.

Constituye uno de los sectores de suelo urbanizable delimitado destinado a usos industriales de almacenes y talleres, y terciario compatible, previsto en el Plan General.

#### **2.- Sistemas generales y otras dotaciones urbanísticas incluidas en el Sector:**

Sistemas Generales: 70.214 m<sup>2</sup> (65.165 m<sup>2</sup> en SG-EQ.1 "Equipamiento Comunitario" y 5.049 m<sup>2</sup> en SG-EL.2 "Parque La Picota").

#### **3.- Regulación de Usos:**

Uso predominante ..... Industrial.

(Se autorizan las actividades clasificadas como molestas y nocivas, siempre que alcancen Informe favorable en el expediente de Actividad Clasificada. Se prohíben las actividades clasificadas como insalubres y peligrosas).

Usos compatibles:

Dotacional; Oficinas, tipo A; Residencial, tipo A, únicamente para personal de vigilancia y en viviendas existentes en la calle California, junto al equipamiento del Parque de Bomberos (siempre que se mantengan las existentes condiciones de volumen); Comercial; Hostelería; y Servicios del automóvil y el transporte, tipos A, B, C, D y E.

Usos prohibidos ..... Todos los demás.

#### **4.- Plazos para establecer la ordenación detallada:**

No se establece, al estar aprobado definitivamente el Plan Parcial correspondiente en fecha 29/08/2001.

#### **5.- Densidad máxima de edificación o edificabilidad máxima de usos privados (excluyendo sistemas generales)::**

0,535 m<sup>2</sup> edificables/m<sup>2</sup>.

**6.- Índice de variedad de uso:**

Máximo del 30 % de la superficie del sector para uso Terciario.

**7.- Objetivos de Ordenación:**

- Ordenación de los citados terrenos para su desarrollo con uso industrial, en su categoría de Talleres y Almacenes, y terciario.
- Ampliación y remate del suelo productivo de Las Californias, procurando una mayor dinamización del sector, a la vez que una mejora de la accesibilidad al mismo.
- Definición del futuro eje viario estructurante del sector, que conectará la carretera de Bilbao con la actual N-I en las inmediaciones del río Bayas, posibilitando el desvío de los vehículos pesados de la futura travesía urbana de la N-I.

**B.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DETALLADA****1- Calificación urbanística:**

Según la ordenación detallada del Plan Parcial redactado en este sector de Suelo Urbanizable Delimitado, que se incorpora en la ordenación del Plan General.

**2- Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos:**

Según artículo 24 de la Normativa del Plan General.

**3- Tipologías edificatorias:** Edificación aislada, pareada y adosada.**4- Determinaciones numéricas:**

- |    |   |   |
|----|---|---|
| a) | Superficie total del sector (sin sistemas generales).....   | 506.878 m <sup>2</sup>                    |
| b) | Sistemas Locales:   |   |
| -  | Espacios Libres Públicos.....   | 63.036 m <sup>2</sup> de suelo.           |
| -  | Equipamientos .55.244 m <sup>2</sup> de suelo (de los que 23.563 m <sup>2</sup> son públicos).                                |   |
| -  | Plazas de aparcamiento: 5.475 (de las que 3.651 son de uso público, estando 2.251 en viario y suelo de equipamiento público). |   |
| c) | Parámetros:   |   |
| -  | Superficie construida lucrativa máxima total.....   | 270.876 m <sup>2</sup> C                  |
|    | Terciario exento .....  | 32.846 m <sup>2</sup> C                   |
|    | Industrial .....  | 210.051 m <sup>2</sup> C                  |
|    | Equipamiento privado .....  | 27.979 m <sup>2</sup> C                   |
| -  | Coeficientes de ponderación:  |   |
|    | Industrial (Talleres y almacenes) .....   | 1,00 U.A./m <sup>2</sup>                  |
|    | Terciario / Comercial .....   | 1,30 U.A./m <sup>2</sup>                  |
|    | Equipamientos .....   | 0,00 U.A./m <sup>2</sup>                  |
|    | Espacios Libres y Zonas Verdes .....  | 0,00 U.A./m <sup>2</sup>                  |
|    | Otros .....   | 0,00 U.A./m <sup>2</sup>                  |
| d) | Aprovechamiento Medio.....  | 0,501m <sup>2</sup> c.u.p./m <sup>2</sup> |

**5- Criterios, normas y condiciones vinculantes:**

- El uso terciario exento debe situarse en parcela exclusiva, sin que pueda exceder del 30 % de la superficie del sector.
- El Plan Parcial debe incluir las medidas correctoras oportunas para evitar la aparición de traseras edificadas al espacio protegido de los cerros de Santa Cruz y Leopoldo. Asimismo, debe establecer las condiciones de volumetría precisas tendentes a la integración de las construcciones en la percepción visual del paisaje protegido.

**6- Usos fuera de ordenación:**

En su caso, aquellos que tengan esta consideración por aplicación del artículo 16 de la Normativa de este Plan General.



