



### A.12.1. BARRENA I

#### A.12.1. BARRENA I

Superficie: 87.335 m<sup>2</sup>

#### I. Criterios y Objetivos de Ordenación

Este ámbito comprende las edificaciones situadas en la acera de los números impares de Barrena Kalea, todas ellas de tipo eminentemente industrial, salvo la última que es de tipo residencial.

En esta zona, el edificio conocido como "Aya-Durex", ha sufrido una transformación de actividad hacia el sector terciario, manteniéndose con carácter general en los restantes edificios sus usos originales.

Se trata de edificios situados en su mayor parte sobre la zona de dominio y/o servidumbre de dominio público hidráulico, por lo que su vocación es su desaparición para posibilitar la apertura del cauce del río Ego.

Por esta razón, en el presente proyecto se plantea:

\* Mantenimiento de las edificaciones existentes, mientras que mantengan sus usos y actividades actuales, siempre que se trate de actividades compatibles con el uso residencial, quedando en fuera de ordenación a los efectos de cambios de uso.

\* Recuperar el paseo de ribera cuando se vaya produciendo la sustitución de las edificaciones industriales existentes.

\* Creación de un parque lineal que vertebré los espacios libres de la ciudad partiendo del nuevo parque previsto en Azitain hasta la conexión con el ámbito de la Estación. Parte de esta propuesta se desarrollará con el soterramiento y ejecución de la Variante Ferroviaria.

Todo ello sin perjuicio de las determinaciones que se establezcan desde el organismo competente.

#### II. Régimen Urbanístico General

Calificación Global:

Según Plano V "Calificación Global" O-CG-01, de Ordenación (Tomo I).

Condiciones Particulares de la Edificación:

Deberán ajustarse las nuevas edificaciones, en caso de sustitución de las existentes, a las alineaciones y rasantes definidas en los planos XII O-AL-AO-1 y O-AL-AO-2A de "Alineaciones y Rasantes. Ámbitos de Ordenanza", así como a la Normativa Urbanística general, teniendo en cuenta las disposiciones de la LVSU 2/2006.

Deberán tenerse en cuenta, las condiciones derivadas de la situación de las edificaciones ubicadas sobre el dominio público correspondiente al cauce del río Ego.

Condiciones Particulares de Uso:

El uso característico del ámbito es el Uso productivo: Artículo 8.3.09.- Uso productivo (Uso 8) del documento de Normas Urbanísticas, permitiéndose el uso residencial existente.

#### III. Ordenación Pormenorizada

Las condiciones de zonificación pormenorizada en el Ámbito se ajustarán, a lo establecido en el Plano VII "Calificación Pormenorizada" O-CP-01, de Ordenación (Tomo I).