

AREA "1.F- TRENBIDE 2"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El área "1.F-Trenbide 2" queda ubicada en pleno centro urbano de Elgoibar, junto al nuevo desarrollo de Ubitarteburu, y ocupa los terrenos en los que actualmente se sitúa el edificio de C/Trenbide nº10

El ámbito cuenta con una superficie de 1.635 m² y limita al norte y al oeste con el área "1.B-Ubitarte", y al sur y al este con el área "1.E-Trenbide 1".

El área cuenta con acceso directo desde la calle Trenbide, y se corresponde básicamente con el sector U.E.U.-2 de la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu aprobada definitivamente en septiembre de 2.003.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1.1-Erdigunea. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

La nueva ordenación del área pretende la colmatación de la regeneración urbanística de la calle Trenbide, iniciada con el desarrollo de Ubitarteburu y la nueva rotonda, y continuará con el desarrollo tanto de esta área como del área contigua "1.E-Trenbide 1".

Se redacta una ficha de sustitución por la que se pretende la construcción de un edificio residencial que acoja 17 viviendas libres y 10 VPO en una tipología de bloque aislado junto a la calle Trenbide

III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "A.20/1.E – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 1.445 m ²)
---	------------------------------------

- A.- Condiciones de edificación
 - a) Edificabilidad urbanística
 - Sobre rasante: 2.380 m²(t) residencial y 180 m²(t) terciario
 - b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Perfil de edificación V(a)/III (especificado en ficha gráfica adjunta)
 - Altura de edificación 18,50-21,50m (especificado en ficha gráfica adjunta)
- B.- Condiciones generales de uso

AREA "1.F- TRENBIDE 2"

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")
- b) Edificabilidad para uso Terciario : 180 m2(t) en planta baja
- c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial: 850 m2(t) residencial VPO (10viv)
1.530 m2(t) residencial libre (17 viv)

1.2.-Zona "E.10/1.F – Sistema General -Red de Comunicación viaria"	(Superficie 190m 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.

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 se determina en el presente Plan General.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

C.-Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

2.- Categorización del suelo urbano.

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

AREA "1.F- TRENBIDE 2"

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

Se deberá definir un proyecto de urbanización para la totalidad del ámbito.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

Se actuará por concertación. Los terrenos que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

Las cargas de urbanización resultantes serán consideradas como cargas propias de cada subámbito a efectos de su ejecución y abono

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"

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No existen edificaciones fuera de ordenación en el ámbito.

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza sobre un terreno aluvial, formado por margas negras y grises correspondientes al flysch calcáreo. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales. Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00129, 20032-00040).

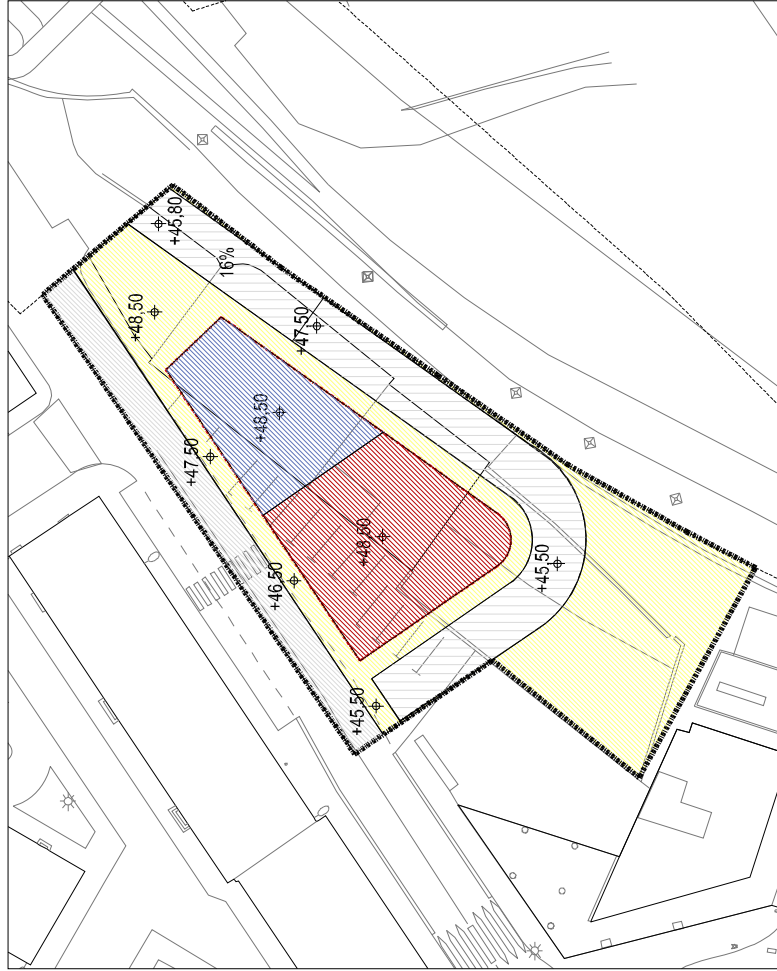
En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

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.

AREA “1.F– TRENBIDE 2”

IX.- GRAFICOS

- Plano “1.1. Erdigunea. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “1.2. Erdigunea. Zonificación Global”
- Plano “1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “1.4. Erdigunea. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “1.F Trenbide 2”

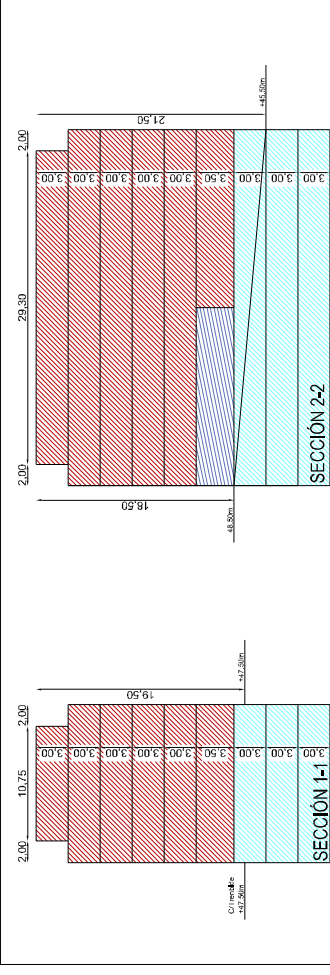
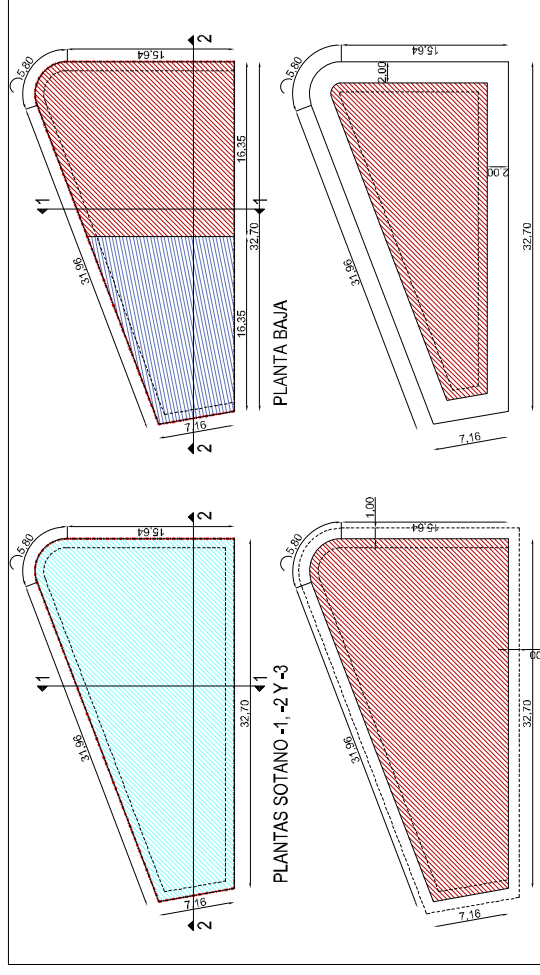


Superficie del área:
1.635 m²
Superficie parcelar:
450 m²(l)

Superficie edificable residencial:
2.380 m²(l)
Superficie edificable terciario:
180 m²(l)
Nº Viviendas:
27 (10VPO y 17 Libres)
Perfil:
V/a/III
Altura Máxima:
ver secciones

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- AREAL DE ORDENACIÓN ----- LÍMITE DE SUBBARRIO ----- AZFESPARQUE/MI/MÁQUETA ----- LÍMITE DE PARCELA ----- LURSALAREN MUGA | <ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL USO INDUSTRIAL USO INDUSTRIAL USO TECNICO USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SESTRA PERIMETRAL RASANTE PERIMETRAL RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACIÓN ERANUNTZALUETIA/VERTIZO/SESTRA PERIMETRAL | <ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PRIVADO-USO PRIVADO PARCELAZA PRIVATUA-ERABELERA PRIVATUA ESPACIO PRIVADO-USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARCELAZA PRIVATUA-ERABELERA PUBLICA/SESTRAZ GOTIK* ESPACIO PUBLICO-USO PUBLICO PARCELAZA PUBLICA-ERABELERA PUBLICA RED DE COMUNICACION AREA BIFENKOMUNIKAZIO AREA ACCESOS A GARAJE-SIELO PUBLICO APARKALUETIA/URDIN/ARRIBERA-PAZELAZA PUBLICA |
|--|---|---|

Área "1.F - Trenbide 2"



- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- LÍMITE DE SUBBARRIO ----- AZFESPARQUE/MI/MÁQUETA ----- LÍMITE DE PARCELA ----- LURSALAREN MUGA ----- LÍMITE DE SUBBARRIO ----- AZFESPARQUE/MI/MÁQUETA ----- LÍMITE DE PARCELA ----- LURSALAREN MUGA ----- LÍMITE DE SUBBARRIO ----- AZFESPARQUE/MI/MÁQUETA ----- LÍMITE DE PARCELA ----- LURSALAREN MUGA | <ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL USO INDUSTRIAL USO INDUSTRIAL USO TECNICO USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SESTRA PERIMETRAL RASANTE PERIMETRAL RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACIÓN ERANUNTZALUETIA/VERTIZO/SESTRA PERIMETRAL | <ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PRIVADO-USO PRIVADO PARCELAZA PRIVATUA-ERABELERA PRIVATUA ESPACIO PRIVADO-USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARCELAZA PRIVATUA-ERABELERA PUBLICA/SESTRAZ GOTIK* ESPACIO PUBLICO-USO PUBLICO PARCELAZA PUBLICA-ERABELERA PUBLICA RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRAL RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACIÓN ERANUNTZALUETIA/VERTIZO/SESTRA PERIMETRAL |
|---|---|---|

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2,012

izaskun **Larzacabal** Arquitectos

ARAUDI INGENIEROS DE OBRAS DE ARTES

laplaza INGENIEROS DE OBRAS DE ARTES

E: 1500

1. Condiçlones de edificación, domhlo y uso. Área "1.F - Trenbide 2"