

AREA "1.E-TRENBIDE 1"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El área denominada "1H – Trenbide" lo conforma una franja de terreno que incluye las vías férreas en una longitud de 380m y 30m de anchura media a su paso entre los barrios altos de Arregitorre / San Roke y el casco antiguo de Elgoibar.

La superficie del ámbito alcanza los 9.750 m² y linda al norte y al oeste con las áreas "1.C-Lekueder", "1.D-Ezenarro" y "1.B-Ubitarte", y al sur y al este con las áreas "3.C-Arregitorre 1" y "2.D-Ubitartegain".

El suelo objeto de la ficha tiene clasificación de suelo urbano con calificaciones diversas: sistema general ferroviario, equipamiento y terciario / actividades económicas, que se determinarán en la ficha gráfica adjunta.

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

Promover la regeneración de la zona en el que el trazado del ferrocarril provoca una fractura entre barrios importantes.

Eliminar el actual aparcamiento en superficie y soterrar la actual estación de Euskotren integrándola en la nueva propuesta.

Posibilitar la cubrición de las vías de Euskotren en el ámbito descrito, generando un nuevo espacio en superficie a la altura de la calle Juan Mugertza.

Conversión de Trenbide kalea en un eje urbano principal (permitiendo el acceso entre el casco urbano y el barrio de Azkue (San Roke)), por las interconexiones de las infraestructuras de transporte (parada de autobuses públicos en conexión con la estación ferroviaria) y por el incremento en su actividad mediante nuevos usos comerciales y la ubicación de los accesos a los nuevos usos de la propuesta.

Ampliación en lo posible de la sección de Juan Mugertza kalea que permita reducir la afección de los volúmenes propuestos y que sirva como vial de apoyo a los nuevos usos eliminando el fondo de saco mediante su conexión al sur con el nuevo vial. Conectará y articulará los nuevos espacios urbanos resultantes.

Creación de nuevos espacios libres públicos ajardinados al Norte y Sur del ámbito a cota de Juan Mugertza kalea dando continuidad a los espacios públicos acondicionados en Urbitarte. Creación de un nuevo espacio público central a cota de San Roke kalea.

Reducir la afección de los volúmenes propuestos, tanto hacia las edificaciones existentes en Trenbide kalea como hacia las de Juan Mugertza kalea mediante la composición con texturas transparentes y retranqueos, evitando la continuidad de los aleros permitiendo una imagen singular respecto a lo existente.

AREA "1.E-TRENBIDE 1"

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "E.20/1.E – Sistema General Ferroviario"	(Superficie 8.302 m ²)
--	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Parcela 1 1.200 m2(t) terciario
- Parcela 2 - m2(t) ferroviario
- Parcela 3 2.040 m2(t) residencial 270 m2(t) terciario 1.184 m2(t) garaje
- Parcela 4 6.600 m2(t) terciario* 2.800 m2(t) equipamiento*
- Parcela 5 2.070 m2(t) terciario** 450 m2(t) ferroviario** 19.980 m2(t) garaje**

* La parcela 4 se desarrollará mediante un Plan Especial

** Las superficies son orientativas. La superficie de la nueva estación ferroviaria es aproximada y se concretará en el posterior proyecto edificatorio. No se restringe la edificabilidad bajo rasante.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- Parcela 1 II 7m
- Parcela 2 I 7m
- Parcela 3 V/III 15m
- Parcela 4 Se definirá en el Plan Especial
- Parcela 5 III 12m

B.- Condiciones de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas en la ficha gráfica adjunta, y son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

AREA "1.E-TRENBIDE 1"

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Edificación residencial: 2.040 m² (t) (24 viviendas tasadas)

1.2.-Zona "E.10/1.E – Sistema General -Red de Comunicación viaria" (Superficie 1.448m²)

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 a categorizar en el planeamiento especial a promover.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial 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 área deberá compatibilizarse con las distintas actuaciones de otras áreas. El acceso a las plantas de garaje deberá garantizarse desde el sector "1F-Ubitarteburu".

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial en el plazo de seis meses contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

Las condiciones de calificación pormenorizada sobre la cubierta del ferrocarril, a nivel de la C/ Juan Mugertza serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo.

La zonificación pormenorizada del resto del ámbito se desglosa por niveles de la siguiente manera:

Planta	Zonificación Pormenorizada	Superficie (m2)
- Sótano -3	e.30-aparcamiento	9.750

AREA "1.E-TRENBIDE 1"

- Sótano -2	e.30-aparcamiento	9.750
- Sótano -1	e.30-aparcamiento	7.230*
	e.20-ferroviario	450*
	b.30-terciario	2.070*
Planta C/ Trenbide	e.20-red comunicación ferroviaria	5.248
	b.30-terciario	1.200
	a.20-residencial (Bajo Rasante)	596
	e.10-red comunicación viaria	2.706
Planta C/ Juan Mugertza	b.30-terciario	1.785**
	g.00-equipamiento	1.350**
	a.20-residencial (incluye terciario en PB)	495
	f.10- Espacio Libre	3.590**

* Superficies orientativas a ajustar en el Proyecto de Ejecución.

** Estas superficies se modificarán en el Plan Especial a promover

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

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

AREA "1.E-TRENBIDE 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.

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

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo del ámbito.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Se definen en el plano "1.4. Erdigunea. Condiciones de Ejecución Urbanística" aquellas edificaciones así declaradas, sin perjuicio de las posibles modificaciones y complementaciones que el Plan Especial pudiera introducir al respecto.

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.

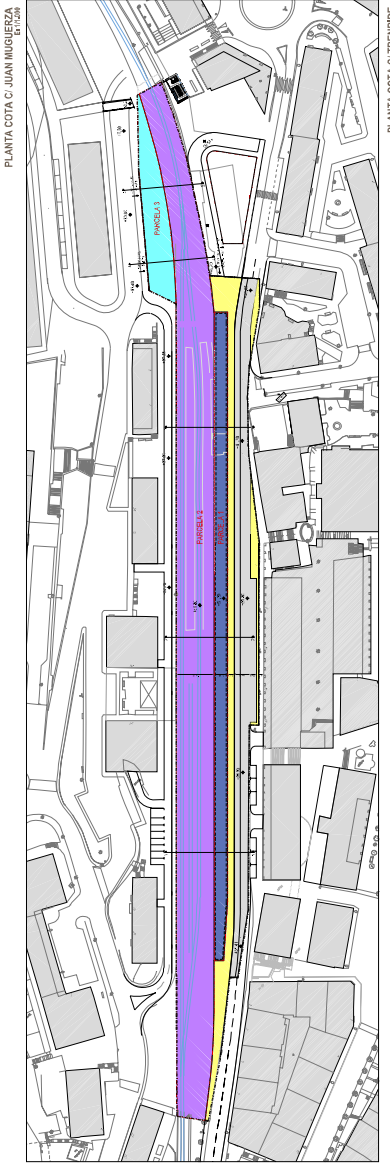
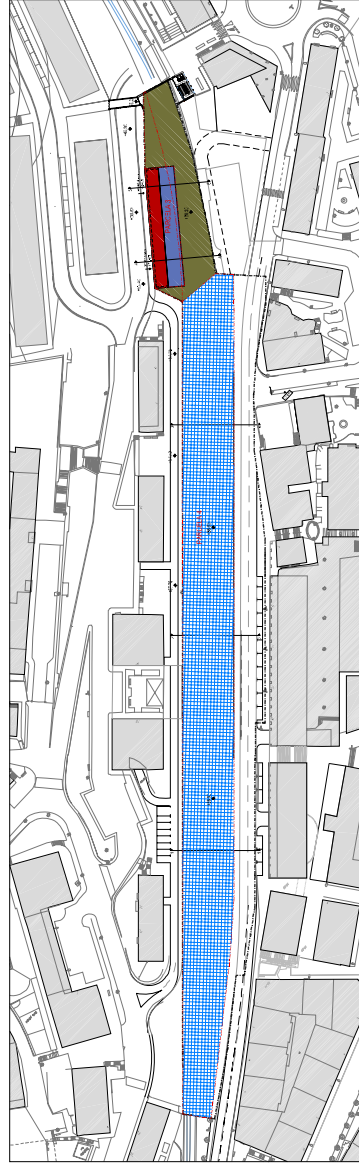
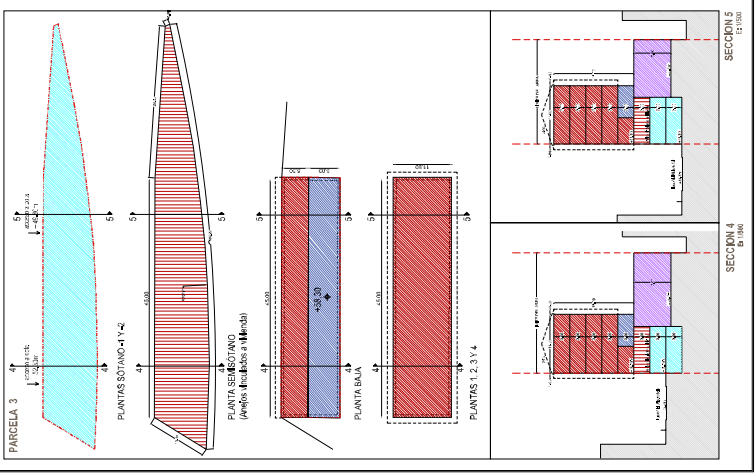
Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00127, 20032-00067).

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.

VII.- 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.E. Trenbide 1"



Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia
Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Area "1.E - Trenbide" 1^a

Parcela	Superficie de Parcela (m ²)	Superficie Construida (m ²)	Superficie Utilizable (m ²)	Superficie Reservada (m ²)	Superficie Total (m ²)	Superficie de Suelo (m ²)	Superficie de Agua (m ²)	Superficie de Vegetación (m ²)	Superficie de Otros Usos (m ²)	Superficie de Suelo Reservado (m ²)	Superficie de Agua Reservada (m ²)	Superficie de Vegetación Reservada (m ²)	Superficie de Otros Usos Reservada (m ²)
Parcela 1	1.200 m ²	2.000 m ²	2.000 m ²	0 m ²	2.000 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Parcela 2	9.750 m ²	5.100 m ²	5.100 m ²	0 m ²	5.100 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Parcela 3	600 m ²	5.000 m ²	5.000 m ²	0 m ²	5.000 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Parcela 4	6.480 m ²	7.000 m ²	7.000 m ²	0 m ²	7.000 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²

Escala: 1:1000

