

AREA "2.D-MELITON"

- Parcela 1 2.295 m2(t) residencial (27 viviendas libres)
- Parcela 2 1200 m2(t) equipamiento comunitario

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Parcela 1 V(bc) 16m
- Parcela 2 IV 18m

No se limita la edificación bajo rasante.

El Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV señala para este ámbito un retiro al río Deba de 15m. Pero el apartado F.3.2 de la normativa señala que para operaciones de conservación, reconversión o sustitución de edificio existente, su carácter es indicativo. Por lo tanto, la parcela 2 deberá cumplir con el retiro de 15m, mientras que no será obligatorio en el caso de la parcela 1.

En cualquier caso estos parámetros podrán ser modificados a través de la redacción de un Plan Especial.

B.- Condiciones generales de uso

- 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 Equipamiento :1.200m2(t) en la Parcela 2
- c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

La totalidad de las nuevas viviendas se adscriben al régimen de vivienda libre.

1.2.-Zona "E.10/2.D – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 420m 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.

1.3.-Zona "E.30/2.D – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 55 m ²)
---	---------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.30-Red de Bidegorris", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

AREA "2.D-MELITON"

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

1.- Calificación pormenorizada.

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 "2.3. Maala – Pedro Mugurutza. 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.

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular, y podrán ser modificadas mediante la redacción de un Plan Especial.

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular y podrán ser modificadas mediante la redacción de un Plan Especial.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

No se establecen especificaciones.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

AREA "2.D-MELITON"

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 del ámbito a efectos de su ejecución y abono.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo de la administración.

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 en el ámbito edificios declarados fuera de ordenación.

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza sobre areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos. La totalidad del ámbito se localiza sobre áreas potencialmente inundables con una acusada dificultad de drenaje de las aguas superficiales motivada por la existencia de niveles piezométricos muy próximos a la superficie topográfica (aluviales), o bien debido a la presencia de materiales impermeables con topografía subhorizontal. Este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

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.

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

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visión 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.

AREA "2.D-MELITON"

VII.- GRAFICOS

Plano "2.1. Maala – Pedro Mugurutza. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"

Plano "2.2. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Global"

Plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Pormenorizada"

Plano "2.4. Maala – Pedro Mugurutza. Condiciones de Ejecución Urbanística"

Ficha "2.D. Meliton"

