

AREA "2.B-USETXE"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito conformado por la franja de edificación comprendida entre el río Deba y la C/ Pedro Mugurutza, entre los números 1 y 31.

El ámbito está organizado mediante bloques de vivienda colectiva, y alcanza la superficie de 16.993 m².

Se encuentra delimitado al norte por el río Deba, al este por el área "2.C-Mugurutza", al sur por el sistema general ferroviario y al oeste por el área "1.A- Alde Zaharra".

El ámbito se corresponde básicamente con el área "3.22-Usetxe" delimitada por la Modificación Puntual de Normas referida a los sectores Maala 2-3 y Usetxe, aprobada definitivamente en mayo de 2.006.

Su delimitación queda grafiada en el plano "2.1. Maala – Pedro Mugurutza Etorbidea. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidación, con carácter general, de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y, en definitiva, del patrimonio edificado y urbanizado del ámbito.

Consolidar los parámetros urbanísticos aprobados en la Modificación Puntual de Normas referida a los sectores Maala 2-3 y Usetxe.

Se propone a su vez derribar el edificio situado sobre rasante en Usetxe Kalea 1 y mantener el edificio bajo rasante.

De este modo se crea una pequeña zona libre junto al río Deba y se elimina la parte sobre rasante del actual edificio que invade la zona de inundabilidad del río Deba.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "A.20/2.B – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 15.417 m ²)
---	-------------------------------------

- A.- Condiciones de edificación
 - a) Edificabilidad urbanística

Se consolida con carácter general el planeamiento previamente aprobado en esta área, sobre y bajo rasante, tanto para los edificios construidos, como para aquellos que aún no hayan desarrollado las edificabilidades otorgadas, manteniendo todos los parámetros urbanísticos aprobados. Siempre y cuando se respeten como mínimo la servidumbre de 5 m

AREA "2.B-USETXE"

de anchura del Dominio Público Hidráulico.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

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")

1.2.-Zona "E.10/2.B – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 1.576m 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

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 Mugarutza. 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

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

Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

AREA "2.B-USETXE"

Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

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.

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.

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.

Se declara fuera de ordenación la parte sobre rasante del edificio situado en el nº1 de la C/ Usetxe.

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

AREA "2.B-USETXE"

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.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00111, 20032-00110, 20032-00112, 20032-00114, 20032-00113, 20032-00115, 20032-00117 y 20032-00116).

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.

VII.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

VIII.- 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"