

AREA "2.A-MAALA"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito conformado por las calles Bernardo Ezenarro, Ermuaranbide Etorbidea, rotonda de Maala, C/Uparitzaga y Pedro Mugurutza.

El ámbito está organizado mediante bloques de vivienda colectiva, y alcanza la superficie de 24.546 m².

Se encuentra delimitado al norte por el área "2.B- Usetxe" y "1.A-Alde Zaharra", al sur y al este por el sistema general ferroviario y al oeste por el área "1.D- Ezenarro".

El ámbito se corresponde básicamente con las áreas "3.11-Maala 1" y "3.12 Maala 2" delimitadas por las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento y la posterior 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 de las viviendas protegidas a realizar en la C/Uparitzaga, aprobados en la Modificación Puntual de Normas referida a los sectores Maala 2-3 y Usetxe.

Proponer una ficha de sustitución para el edificio ubicado en la C/Pedro Mugurutza 2, modificando las alineaciones del edificio con el fin de lograr una mayor conexión entre las zonas de Uparitzaga y su nueva plaza, Pedro Mugurutza y San Lázaro.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "A.20/2.A – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 20.057 m ²)
---	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito "2.A.1-Pedro Mugurutza 2"	(Superficie 357,70 m ²)
--	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 1.000 m²(t) (12 viviendas)

AREA "2.A-MAALA"

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Nueva edificación: VI(bc)/II. La altura máxima será de 19 metros.

La ocupación máxima es de 182m² en planta y deberá ajustarse a lo señalado en la ficha gráfica.

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 Terciario : 182 m²(t) en planta baja

c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

El total de la nueva edificabilidad residencial estará adscrita al régimen de Vivienda Libre. Deberá respetarse en todo momento la servidumbre de luces y vistas del edificio contiguo (C/Ermuaranbide nº1)

1.1.2- Subámbito "2.A.2-Uparitzaga 16" (Superficie 593,23 m²)

A.- Condiciones de edificación

Se consolida la Modificación de Normas Subsidiarias del Sector Maala 2-3 y Usetxe, que determina los siguientes parámetros para este subámbito:

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 1.300 m²(t) (16 viviendas) + 325 m²(t) vinculado a viv.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Nueva edificación: V(bc)/I. La altura máxima será la definida en la ficha gráfica adjunta

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 Comunitario: 593,23 m²(t) en planta baja

AREA "2.A-MAALA"

c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

El total de la nueva edificabilidad residencial estará adscrita al régimen de Vivienda de Protección Oficial.

1.1.3- Resto del ámbito (Superficie 19.106,70 m²)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Para el resto del ámbito, 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

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.A – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 3.547m 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.A – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 570 m 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.

1.4.- Zona "F.10/2.A" Sistema General de Espacios Libres	(Superficie 372 m ²)
--	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "F.10-Sistema General de Espacios Libres", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

2. Clasificación Urbanística:

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

AREA "2.A-MAALA"

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:

- "2.A.1- Pedro Mugurutz 2":
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutz. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.
- "2.A.2- Uparitzaga 16":
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutz. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.
- "Resto del Ámbito":
Se consolidan, con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutz. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- "2.A.1- Pedro Mugurutz 2":
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular
- "2.A.2- Uparitzaga 16":
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.2.A.a y en la ficha urbanística particular
- "Resto del Ámbito":
Se consolida la edificabilidad existente

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

- "2.A.1- Pedro Mugurutz 2":
Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular
- "2.A.2- Uparitzaga 16":
Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

AREA "2.A-MAALA"

"Resto del Ámbito":
Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- "2.A.1- Pedro Mugurutza 2":
Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular
- "2.A.2- Uparitzaga 16":
Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

"Resto del Ámbito":
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.

Se deberá definir un proyecto de obras complementarias para los subámbitos "2.A.1- Pedro Mugurutza 2" y "2.A.2- Uparitzaga 16"

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.

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"

AREA "2.A-MAALA"

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No existen edificaciones declaradas fuera de ordenación en el ámbito.

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.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00124, 20032-00091, 20032-00109, 20032-00108).

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 en el ámbito se localiza un área de interés así como una zona de distribución preferente para el visón 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.- 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.A.1. Pedro Mugurutza 2"

Izaskun



ELGOIBARKO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra
Plan General de Ordenación Urbana de
ELGOIBAR



Aprobación Definitiva

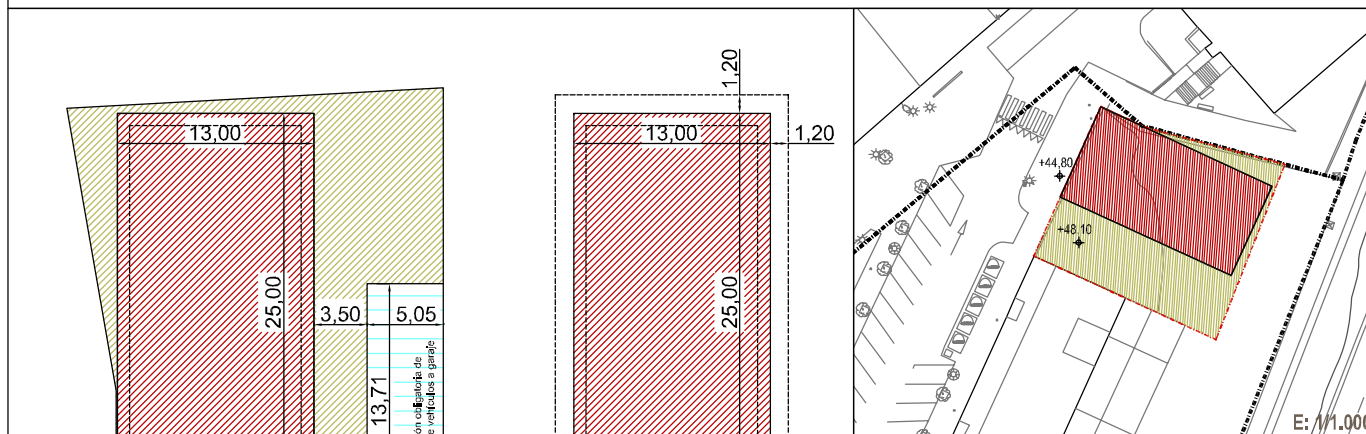
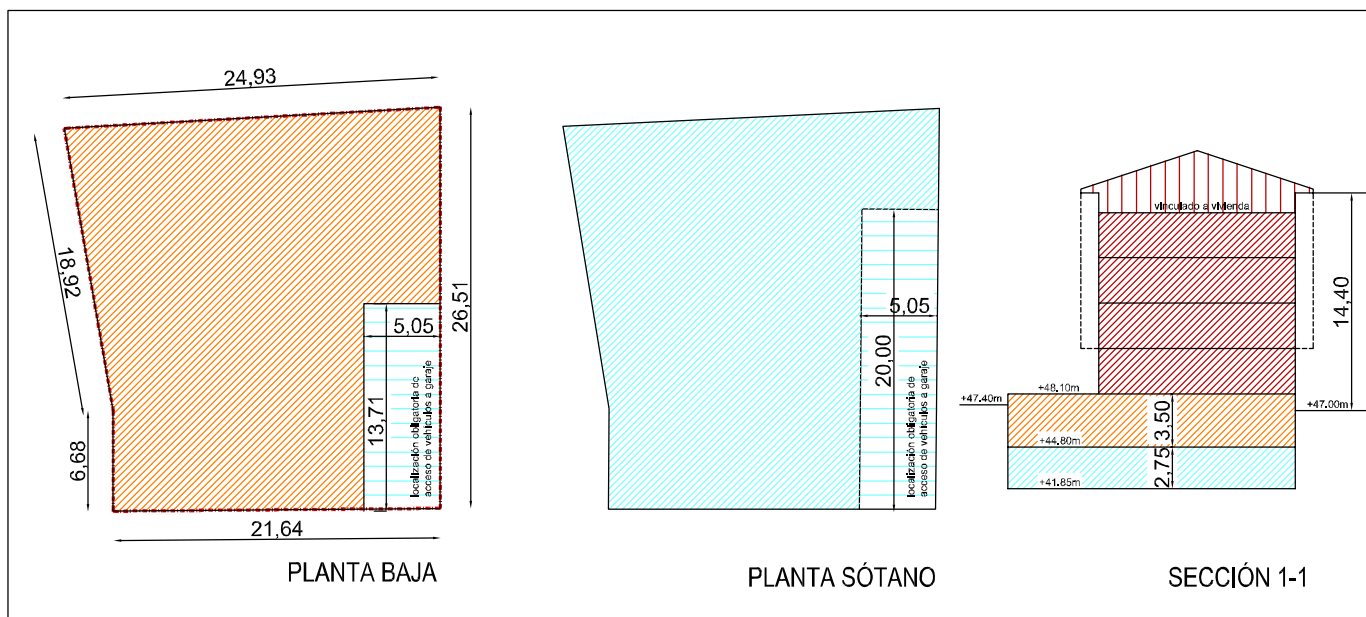
AREA "2.A-MAALA"

- Ficha "2.A.2. Uparitzaga 16"

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "2.A.2 - Uparitzaga 16"



Superficie del Subámbito y Parcela:	593,23 m ²
Superficie de Equipamiento:	593,23 m ²
Superficie edificable vivienda:	1.300 m ² (t)
Superficie edificable vinculada a vivienda:	325 m ² (t)
Perfil:	V(bc)/I
Altura Máxima:	14,40m

Regulación de vuelos:
 Vuelos cerrados hasta 40% del perímetro de la fachada con vuelos admisibles.
 Vuelos abiertos hasta el 60% del perímetro de la fachada con vuelos admisibles.

-----	ÁREA / SECTOR AREA / SEKTOREA		USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA		ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
- - - - -	LÍMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA		USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA		ESPACIO PRIVADO - USO PÚBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOAK "SESTRAZ GOITIK"
---	LÍMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA		USO TECIARJO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA		ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO PARTZELA PUBLIKOAK - ERABILERA PUBLIKOAK
---	ALINEACIÓN OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA		USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
---	ALINEACIÓN MÁXIMA LERROKADURA MÁXIMOA		GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACIÓN ERAIKUNTZA-ALTUEIRA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
---	VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK			+	

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500