

**AREA "3.C-ARREGITORRE 1"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por el conjunto de calles y edificaciones situadas en los alrededores de la C/Arregitorre, la C/Juan Mugertza y la zona baja de la C/Erretsundi.

El ámbito está organizado mediante bloques de vivienda colectiva casi en su totalidad, combinando edificaciones de mayor antigüedad con edificios de más reciente construcción, aunque la mayoría de ellos fueron construidos en los años 70 y 80.

También destacan la presencia de edificios de equipamientos como el Instituto Arreiturre, el Instituto de la "Meka", o el Polideportivo Olaizaga.

Tiene una superficie de 56.076 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por el área "1.E- Trenbide 1", al este por el área "3.B- Arregitorre1", al oeste por las áreas "3.D- Ubitartegain" y "3.G- Erretsundi".

El ámbito, que se corresponde básicamente con el área "3.11-Arregitorre1" delimitadas en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. San Roke-Basarte-Mintxeta. 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 la altura y la edificabilidad de los edificios del ámbito.

Se permite la ampliación del polideportivo Olaizaga, llegando a alcanzar una superficie de 9.200 m<sup>2</sup>(t), en el que se realizarían nuevas instalaciones como piscina cubierta, frontón, zona de escalada, etc.

Por otro lado, se establecen las edificabilidades a desarrollar a través de un Plan Especial en caso de que el polideportivo se trasladase a la parcela "N.U..5-Azkue Behea".

Remodelar la C/Juan Mugertza y adaptarlo al nuevo desarrollo del área "1.E- Trenbide 1".

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/3.C – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 56.076 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

**AREA "3.C-ARREGITORRE 1"**

**1.1.1- Subámbito "3.C.1-Olaizaga Deportivo" (Superficie 5.300 m<sup>2</sup>)**

**A.- Condiciones generales de edificación**

Actualmente el edificio cuenta con una edificabilidad estimada de 3.935 m<sup>2</sup> y se establece una edificabilidad nueva de 2.343 m<sup>2</sup>(t), y los parámetros edificatorios se establecen en la ficha gráfica adjunta.

**B.- Condiciones generales de uso**

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "G.00-Equipamiento Comunitario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

**1.1.2- Subámbito "3.C.2-Olaizaga Residencial" (Superficie 5.300 m<sup>2</sup>)**

**A.- Condiciones de edificación**

- a) Edificabilidad urbanística total 9.180 m<sup>2</sup>(t)
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se remite a 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) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Nueva edificación residencial: 9.180 m<sup>2</sup> (t)

VPO	1.836 m <sup>2</sup> (t)
VTM	1.826 m <sup>2</sup> (t)
Libre	3.525 m <sup>2</sup> (t)

**1.1.3- Subámbito "3.C.3-Resto del área" (Superficie 50.776 m<sup>2</sup>)**

**A.- Condiciones de edificación**

- a) Edificabilidad urbanística

Para el resto del ámbito, se consolida con carácter general el planeamiento previamente

## AREA "3.C-ARREGITORRE 1"

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")

### 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:

- "3.C.1-Olaizaga Deportivo":  
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta.. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.
- "3.C.2-Olaizaga Residencial":  
Se establecerán en el posterior Plan Especial a promover.
- "3.C.3-Resto del área":  
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta.. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- "3.C.1-Olaizaga Deportivo":  
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A. y en la ficha urbanística particular
- "3.C.2-Olaizaga Residencial":  
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.2.A.a

## AREA "3.C-ARREGITORRE 1"

- "3.C.3-Resto del área":

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.3.A.a

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

- "3.C.1-Olaizaga Deportivo":

Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

- "3.C.2-Olaizaga Residencial":

Se establecerán en el posterior Plan Especial a promover.

- "3.C.3-Resto del área":

Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b.

### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- "3.C.1-Olaizaga Deportivo":

Estas condiciones serán las establecidas en la ficha urbanística particular

- "3.C.2-Olaizaga Residencial":

Estas condiciones serán las establecidas en el posterior Plan Especial a promover.

- "3.C.3-Resto del área":

Estas condiciones serán 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.

## **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

### **1.- Régimen de urbanización.**

Se deberá definir un proyecto de urbanización para el subámbito "3.C.1-Olaizaga"

### **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.

## AREA "3.C-ARREGITORRE 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"

### 3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Los edificios declarados fuera de ordenación aparecen reflejados en el plano - Plano "3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística"

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La práctica totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una parte del ámbito se localiza sobre depósitos aluviales tanto del Deba como de la regata San Lorenzo, por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación y encharcamiento, responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables y desfavorables. Asimismo se localizan procesos erosivos extremos, en un sector del ámbito.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00070, 20032-00071).

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 "3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"

Plano "3.2. San Roke-Basarte-Mintxeta.Zonificación Global"

Plano "3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada"

Plano "3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística"

Ficha "3.C.1. Olaizaga Deportivo"