

AREA “3.A-KAMIÑEROKOA”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El área “3.A-Kamiñerokoa” queda ubicado en el centro urbano, en el camino hacia el barrio de Sallobente-Ermuaran. Tiene una superficie de 12.445 m².

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el vial Ermuaranbide, y queda constreñida entre dos importantes infraestructuras de comunicaciones, el trazado de Euskotren al norte y la autopista A-8 al sur.

El límite oeste del área lo marca la regata de Ermuaranerreka, mientras que al este el área linda con la autopista y los terrenos de la ikastola.

Esta área se encuentra ocupada por edificaciones industriales en desuso, que se consideran fuera de ordenación ya que además algunas de ellas se encuentran invadiendo la zona de protección de la regata.

Se corresponde básicamente con las áreas “Kamiñerokoa 1” y “Kamiñerokoa 2”, delimitadas en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano “1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Continuar con la estrategia urbana de regeneración de zonas degradadas del centro urbano, propiciando la salida de la industria pesada a los polígonos industriales.

Derribar los antiguos pabellones industriales, muchos de ellos en desuso y liberar y esponjar el espacio de protección de la regata.

Proponer un trazado de vial en la zona que permita acompañar la regata de un paseo hacia el barrio de San Lorenzo, y que lo conecte con la rotonda de Maala.

Crear una plaza orientada al sur – oeste, zona de reunión para los futuros habitantes de la zona, así como una importante zona comercial en una de las plataformas que salvan el desnivel entre la parte baja de la ordenación y la ikastola.

La ordenación pormenorizada futura podrá modificarse a través de un Plan Especial, y deberá ser compatible con el Plan de Gestión de Riesgo por Inundaciones referido al ARSPI (Area con riesgo Potencial Significativo de Inundación) ES018 GIP DEB 04.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “A.20/3.A – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 10.670 m ²)
---	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

AREA “3.A-KAMIÑEROKOA”

a) Edificabilidad urbanística sobre rasante: 11.000 m²(t)

Se proyectan tres parcelas independientes con los parámetros especificados en la hoja gráfica adjunta.

- Parcela 1 3.500 m²(t) residencial 1.100 m²(t) terciario
- Parcela 2 3.100 m²(t) residencial 570 m²(t) terciario
- Parcela 3 4.400 m²(t) residencial 625 m²(t) terciario

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Parcela 1 VI(a)/III-VII(a)/III 22,50-25,50m
- Parcela 2 VI(a)/III 22,50m
- Parcela 3 IX(a)/III 31,50m

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 :2.295 m²(t) en el total de las parcelas
 Edificabilidad para uso Equipamiento :264 m²(t) en la Parcela 1
- c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - Nueva edificación residencial: 11.000 m² (t)

VPO	2.200 m ² (t) en la parcela 3
VTM	2.200 m ² (t) en la parcela 3
Libre	6.600 m ² (t) en las parcelas 1 y 2

1.2.-Zona “E.30/3.A – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 445 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 “3.A-KAMIÑEROKOA”

1.3.-Zona “E.10/3.A – Sistema General -Red de Comunicación viaria” (Superficie 1.330m²)

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 no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

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 “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.A.a” del anterior epígrafe III.

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

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.A.b” del anterior epígrafe III.

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

E.-Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

F.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

AREA "3.A-KAMIÑEROKOA"

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.

Se deberá definir un Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

El área será objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora.

B.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Serán las que se definan en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

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

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.

AREA “3.A-KAMIÑEROKOA”

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una gran 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.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00088, 20032-00087, 20032-00086, 20032-00089, 20032-00090, 20032-00085, 20032-00084).

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 “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.A.Kamiñerokoa”

