

AREA “3.D-UBITARTEGAIN”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito formado por una franja de terreno urbano de 33.222 m² al sur del casco urbano de Elgoibar y separada de éste por la infraestructura ferroviaria de Euskotren.

El área limita al norte con las áreas “1.E-Trenbide 1”, “1.F-Trenbide 2” y “3.C-Arregitorre 1”, al sur con la autopista A8 y suelo no urbanizable, al este con la autopista A8 y al oeste con la línea de ferrocarril de Euskotren.

El ámbito, que se corresponde con la unidad U.E.U.3 de la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarte Buru aprobada definitivamente en septiembre de 2.003, y que el presente Plan General convalida.

Su delimitación queda grafiada en el plano “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Se consolidan los criterios de la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarte Buru aprobada, que resumidamente son los siguientes:

Mejora de la trama urbana mediante la conexión viaria y peatonal del puente de Goikoerota con el barrio Arregitorre, a través de la calle San Roke.

Creación de un elemento de comunicación vertical (ascensores y escaleras) en el eje de la ordenación que permita salvar la elevada diferencia de cotas entre las ordenaciones de Ubitarteburu y Ubitartegain.

Ordenación de los volúmenes más acorde con la topografía de ambos áreas, así como proponiendo usos más adecuados a su ubicación y necesidades reales de la zona.

Construcción de los garajes necesarios sobre todo en los sótanos de las edificaciones.

Ordenación lineal de las edificaciones residenciales de Ubitartegain en torno a un vial paralelo a las curvas de nivel de la ladera.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “A.20/3.D” Residencial de Edificación Abierta	(Superficie 33.222 m ²)
---	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

- a) Edificabilidad urbanística: Se consolida la edificabilidad establecida en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu, referida a la U.E.U.3, excepto en lo referido al bajo rasante, donde se podrán realizar un máximo de cuatro plantas y no computarán a los efectos de la edificabilidad urbanística.

AREA “3.D-UBITARTEGAIN”

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan los parámetros establecidos en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu, referida a la U.E.U.3, excepto en lo referido al bajo rasante, donde se podrán realizar un máximo de cuatro plantas bajo rasante.

B.- Condiciones 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 no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

4. Régimen general de programación y ejecución:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

5. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.-Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito es el definido en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a

AREA “3.D-UBITARTEGAIN”

los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.-Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establece tanto en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3, como en los proyectos que se hayan formulado a los efectos de su desarrollo y ejecución.

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”

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

Las condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización del ámbito son las que se establecen en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Estas edificaciones serán las señaladas en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

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 por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación, responsable de la existencia de condiciones constructivas muy 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 Ithobe (20032-00067, 20032-00068, 20032-00069).

En lo referente a la biodiversidad cabe mencionar la presencia de hábitats de interés comunitario compuestos por prados pobres de siega de baja altitud y brezales secos europeos, de interés para su conservación..

AREA “3.D-UBITARTEGAIN”

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.

IX.- 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”