

AREA “3.F– MINTXETA”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El área deportiva de Mintxeta comprende una superficie de 66.295 m2 al sur del barrio de Azkue(San Roke), junto a las instalaciones del IMH.

Se trata de una amplia zona deportiva con piscinas, campos deportivos y varios edificios destinados a vestuarios, graderíos, etc.

El ámbito se encuentra limitado al norte por los sectores “3.E- Azkue (San Roke)”, ”3.F-Alkorta” y “N.U.5- Azkue Behea” y suelo no urbanizable, y al este, oeste y sur por suelo no urbanizable.

Tiene una superficie de 66.295 m2 y se corresponde básicamente con el sector “3.65-Mintxeta” delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

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

- 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.

III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “G.00/3.F – Equipamiento Comunitario”	(Superficie 66.222 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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

AREA “3.F– MINTXETA”

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”)

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

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 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 del epígrafe III.

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

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.b del 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.

1.2.-Zona “E.30/3.F – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 73 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.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

AREA “3.F– MINTXETA”

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.-Régimen de urbanización.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

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.

No existen edificaciones declaradas fuera de ordenación en el ámbito.

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La 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.

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

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 así como la presencia de una fase degradada de robledales acidófilos o bosque mixto en el límite nororiental del ámbito.

AREA “3.F– MINTXETA”

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”