

AREA “3.E-SAN ROKE”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito formado por el conjunto de edificaciones residenciales situadas alrededor de Basarte katea, así como por las instalaciones del IMH y el museo de la Máquina Herramienta.

Tiene una superficie de 71.390 m² y se encuentra delimitado al norte por la autopista A8, al este por el área “3.H. Basarte IMH”, al sur por las áreas “3.F-Mintxeta” y “9.F-Alkorta” y al oeste por el área “3.C-Arregitorre”, suelo no urbanizable y el área en suelo no urbanizable “N.U.5-Azkue Behea”.

El ámbito, que se corresponde básicamente con el área “3.30-San Roke” 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 genera un nuevo subámbito junto a la entrada al complejo deportivo de Mintxeta de una superficie de 1.500 m² destinada a equipamiento comunitario.

Se propone además la ejecución de un bidegorri que partiendo de la regata de Ermuaranerreka frente a Ermuaranbide, llegue hasta las instalaciones deportivas de Mintxeta.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “A.20/3.E – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 70.533 m ²)
---	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito “3.E.1-Basarte 16-18”	(Superficie 1.560 m ²)
--	------------------------------------

a) Edificabilidad urbanística

Se propone de manera orientativa la edificación de un edificio rectangular de edificabilidad de 2.500 m²(t) de terciario y 1.500 m²(t) de equipamiento, con una ocupación máxima señalada en la ficha urbanística adjunta.

AREA “3.E-SAN ROKE”

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se propone de manera orientativa los parámetros de forma señalados en la ficha urbanística 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 “G.00-Equipamiento Comunitario” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

1.1.2- “Resto del ámbito” (Superficie 69.830 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”)

<p>1.2.-Zona “E.30/3.A – Sistema General -Red de Bidegorris”</p>	<p>(Superficie 857 m²)</p>
--	---------------------------------------

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. 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.

AREA “3.E-SAN ROKE”

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.E.1-Basarte 16-18”:
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.
- “Resto del ámbito”
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.E.1-Basarte 16-18”:
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular
- “Resto del ámbito”
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.2.A.a y en la ficha urbanística particular

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

- “3.E.1-Basarte 16-18”:
Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular
- “Resto del ámbito”
Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.2.A.b y en la ficha urbanística particular

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- “3.E.1-Basarte 16-18”:
Estas condiciones serán las establecidas en la ficha urbanística particular
- “Resto del ámbito”
Se consolidan las condiciones de edificación y parcelación existentes.

2.- Categorización del suelo urbano.

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

AREA “3.E-SAN ROKE”

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

Se deberá definir un proyecto de obras complementarias para el subámbito “3.E.1-Basarte 16-18”.

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.

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.

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

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.

AREA “3.E-SAN ROKE”

VII.- GRAFICOS

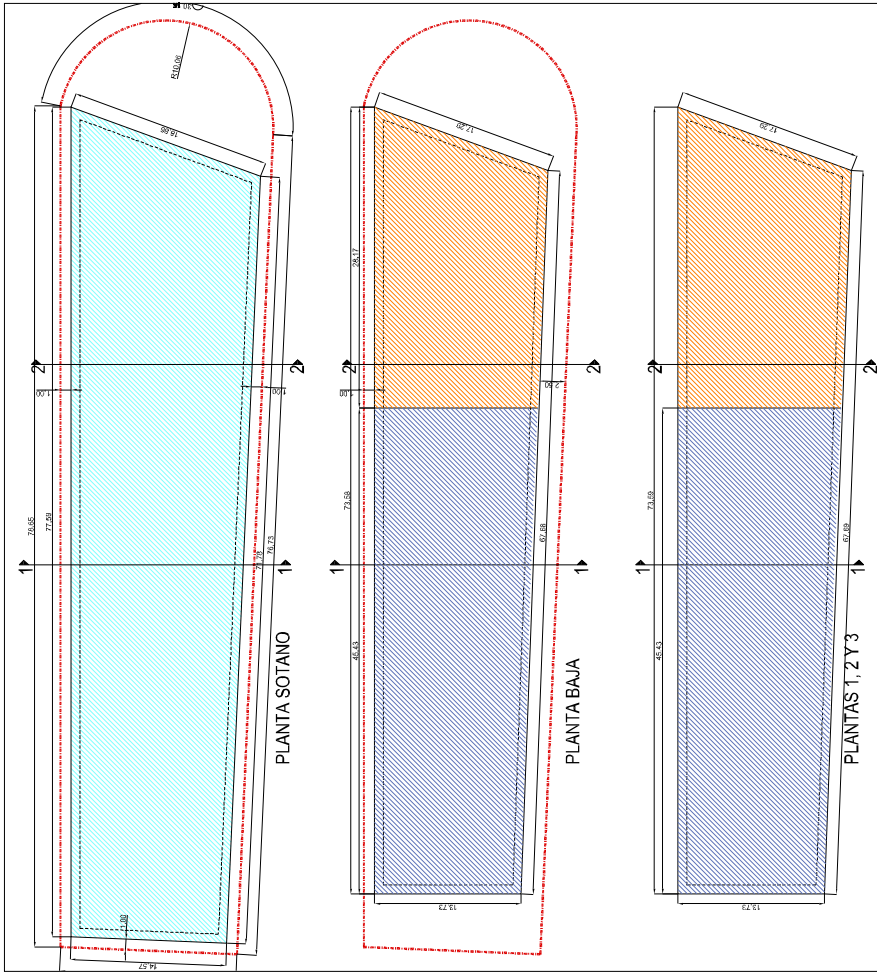
Plano “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”

Plano “3.2. San Roke-Basarte-Mintxeta.Zonificación Global”

Plano “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada”

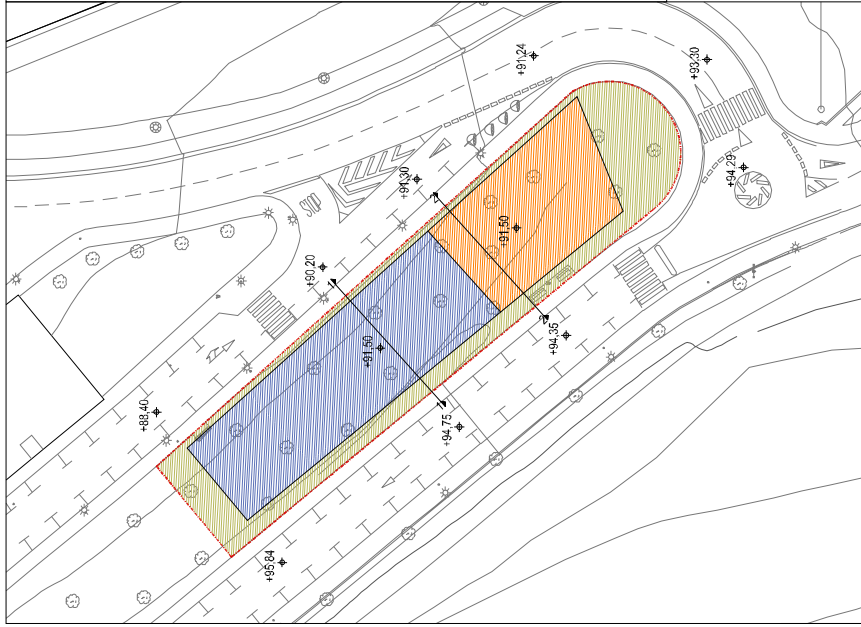
Plano “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística”

Ficha “3.E.1.Basarte n1 16-18”



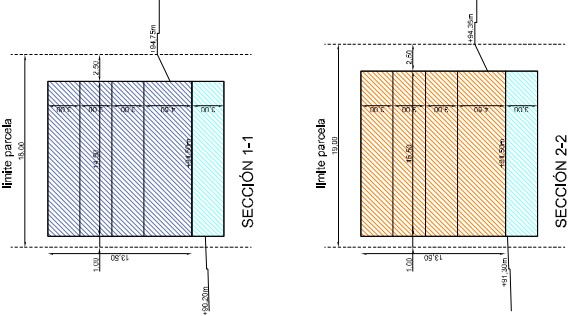
	ESPACIO PRIVADO- USO PRIVADO PARTICULA PRIVATA- ENBILERA PRIVATA
	ESPACIO PRIVADO- USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTICULA PRIVATA- ENBILERA PUBLICA- SESTRAZ GOTIK*
	ESPACIO PUBLICO- USO PUBLICO PARTICULA PUBLICA- ENBILERA PUBLICA
	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRAL
	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAKUNTZA/TURRA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRAL
	USO RESIDENCIAL BITE-ERABILERA
	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA
	USO TERCERO HIRUGARRER Sektoreko ErabilerA
	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EREMEN KOMUNITARIO ERABILERA
	GANAE Y USOS AUXILIARES GANAJA ET ERABILERA OSAGARRIAK
	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRAL
	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAKUNTZA/TURRA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRAL
	AREA SEKTORIAL AREA SEKTORIAL
	LIMITE DE SUBAMBITO AZERPARREKIN MUGAITA
	LIMITE DE PARCELA LURSUAREKIN MUGA
	LIMITE DE OBLIGATORIA LURSUAREKIN MUGA
	LIMITE DE OBLIGATORIA LURSUAREKIN MUGA
	MUELLOS AUTOPROTEGIDOS EN FACHADA FACHADA BARRIOKAITU MUGALAK
	+40,00
	+45,00

Subámbito "3.E.1 - Basarte nº16-18"



	ESPACIO PRIVADO- USO PRIVADO PARTICULA PRIVATA- ENBILERA PRIVATA
	ESPACIO PRIVADO- USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTICULA PRIVATA- ENBILERA PUBLICA- SESTRAZ GOTIK*
	ESPACIO PUBLICO- USO PUBLICO PARTICULA PUBLICA- ENBILERA PUBLICA
	RESERVA DE COMUNICACION VIAL EREMEN KOMUNITARIO AREA
	ACCESOS A GARAJE- SIELO PUBLICO APARKALEKURVAO SARRERA- PARTZELA PUBLICA
	USO RESIDENCIAL BITE-ERABILERA
	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA
	USO TERCERO HIRUGARRER Sektoreko ErabilerA
	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EREMEN KOMUNITARIO ERABILERA
	GANAE Y USOS AUXILIARES GANAJA ET ERABILERA OSAGARRIAK
	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRAL
	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAKUNTZA/TURRA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRAL
	AREA SEKTORIAL AREA SEKTORIAL
	LIMITE DE SUBAMBITO AZERPARREKIN MUGAITA
	LIMITE DE PARCELA LURSUAREKIN MUGA
	LIMITE DE OBLIGATORIA LURSUAREKIN MUGA
	LIMITE DE OBLIGATORIA LURSUAREKIN MUGA
	+40,00
	+45,00

Superficie del ámbito y parcela: 1.560 m²
Superficie edificable equipamiento: 1.500 m²(l)
Superficie edificable terciario: 2.300 m²(l)
Perif: N/1
Altura de edificación: 13.30m



2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500

1. Condiciones de Ordenación. Subámbito "3.E.1 - Basarte nº16-18"