

AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito de 34.624 m² se sitúa al sureste del casco urbano de Elgoibar. Se trata de una franja de terreno de fuerte desnivel situado entre la autopista Bilbao-Behobia y el ferrocarril de Eusko Trenbideak.

El ámbito se corresponde básicamente con los subsectores Urruzuno 2 y Urruzuno 3 del Plan Parcial de 1996 (redactado por el Arquitecto Blas Urbizu), estando el tercer subsector –Urruzuno 1- totalmente desarrollado en la actualidad.

El presente Plan General convalida las determinaciones planteadas por la Modificación del Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3, redactado por Zómard Arquitectos, S.L. y el letrado Jose M^a Abad, y ante cualquier contradicción que pudiera surgir, prevalecerá lo establecido en el Plan Parcial aprobado.

El área cuenta con diversas edificaciones que se declaran fuera de ordenación, salvo dos edificios residenciales de 62 y 3 viviendas, ubicados junto al área Urruzuno 1 el primero, y entre las subáreas Urruzuno 2 y Urruzuno 3 la segunda.

Su delimitación queda grafiada en el plano “4.1. Urruzuno. 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 Plan Parcial aprobada, que resumidamente son los siguientes:

- Posibilitar la creación de 196 nuevas viviendas (72 viviendas nuevas de VPO y 124 viviendas nuevas libres), con una tipología residencial colectiva que permite concentrar el aprovechamiento en el antiguo subsector de Urruzuno 2 para liberar un gran parque urbano en Urruzuno 3.
- Calificar dentro del ámbito un mínimo de 1.764 m² como Sistema General de Espacios Libres, para dar cumplimiento al necesario incremento derivado de la ordenación de las 98 nuevas viviendas más planteadas por la Modificación de Plan Parcial de los Subsectores Urruzuno 2 y 3. 2. Red Viaria.
- Continuar el vial (calle Iñiguez Karkizao) hasta su conexión con el paso subterráneo bajo el ferrocarril y el vial de acceso a la zona industrial.
- Mantener el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda (1,22) propuesto por la Normativa anterior.
- Resolver la conexión peatonal bajo el ferrocarril en dos puntos: la plaza situada junto al apeadero en la avda. Pedro Mugurutzua y el nuevo paso subterráneo ya ejecutado para el vial de acceso a Albitzuri.
- Creación de un nuevo Parque Urbano de grandes dimensiones en el antiguo Subsector Urruzuno 3, que cuente con el necesario acceso peatonal.

Además a esto el Plan General añade la posibilidad de sustitución del edificio situado en la C/ Iñiguez Karkizao 1-5, de modo que la nueva ordenación se retire a la alineación de los bloques colindantes.

Además, se prevé la ejecución de un bidegorri que atravesará el ámbito y conectará la rotonda de Melitón con el polígono de Albitzuri.

AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.- Zona “F.10/4.B” Sistema General de Espacios Libres	(Superficie 1.764 m ²)
--	------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales “F.10-Sistema General de Espacios Libres” establecidas en este Plan General (documento “2.1-Normas Urbanísticas Generales”).

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “F.10” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

1.2.-Zona “E.30/4.B – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 310 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.

1.3.-Zona “A.20/4.B” Residencial de Edificación Abierta	(Superficie 32.550 m ²)
---	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”	(Superficie 4.792 m ²)
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

- a) Edificabilidad urbanística: 7.200 m²(t) residencial

78 viviendas régimen libre

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Son los que se establecen en el Gráfico 1.Condiciones de edificación “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5” de la presente Norma Particular.

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”

AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial (incremento): el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

1.1.2- “Resto del ámbito” (Superficie 27.758 m²)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística (se consolida lo establecido en la Modificación de Plan Parcial de los Subsectores Urruzuno 2 y 3), que resumimos a continuación

- Sobre Rasante:

Edificabilidad residencial nueva:-	VPO: 6560 m2(t)	72 viviendas
	- Libres: 12.060 m2(t)	124 viviendas
Edificabilidad consolidada:	4.281 m2(t)	65 viviendas
Terciario	98 m2	
Equipamiento social	249 m2	

- Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante en el conjunto de la zona global, en las condiciones establecidas en las mismas. Se consolida, no obstante, la edificabilidad urbanística bajo rasante preexistente que supere dicho índice.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

El perfil de los Edificios 1,2 y 3 es de PB+5+Atico+BC. El perfil del Edificio 4 es de PB+6+Atico+BC. El perfil del Edificio 5 es de PB+7+Atico+BC. Los Perfiles Normativos están grafiados en el correspondiente plano.

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.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida.

AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”

4. Régimen general de programación y ejecución:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida.

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

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas:

- “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”:
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “4.3. Urruzuno. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.
- “Resto del ámbito”:
Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”:
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular
- “Resto del ámbito”:
Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida

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

- “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”:
Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular
- “Resto del ámbito”:
Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”:
Estas condiciones serán las establecidas en la ficha urbanística particular
- “Resto del ámbito”:
Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida

AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”

1.-Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en la Modificación de Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3 que se convalida.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito es el definido en la Modificación de Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3 que se convalida.

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 Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3 que se convalida, como en los proyectos que se hayan formulado a los efectos de su desarrollo y ejecución.

En el caso del subámbito “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5” 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.

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 Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3 que se convalida.

En el caso del subámbito “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”, las cargas de urbanización resultantes serán consideradas como cargas propias de cada subámbito a efectos de su ejecución y abono.

Con respecto a la ejecución del bidegorri propuesto por el presente Plan General, su ejecución y abono correrá a cargo de la administración.

AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Estas edificaciones serán las señaladas en la Modificación de Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3 que se convalida.

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 hidrogeológico se localiza en el área una gran zona afectada por problemas de encharcamiento al encontrarse sobre una litología de detríticos alternantes, en una morfología de acúmulo en ladera de grano fino, con una permeabilidad baja por fisuración.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una gran parte del ámbito se localiza sobre depósitos aluviales, por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación y encharcamiento, responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables y desfavorables. Se localizan procesos erosivos extremos y muy graves en la zona oriental del ámbito. Este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

En lo referente a la biodiversidad cabe destacar la presencia de una zona de vegetación paraclimática de robledal acidófilo y bosque mixto atlántico. La ordenación planteada para este ámbito va a suponer la desaparición en gran parte de esta pequeña masa forestal urbana.

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 “4.1. Urruzuno. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “4.2. Urruzuno. Zonificación Global”
- Plano “4.3. Urruzuno. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “4.4. Urruzuno. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”

