

AREA “4.A-URRUZUNO 1”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ambito formado por la calle Gabriel Kurutzelaegi, desde la Ikastola San Bartolomé hasta el número 16 de la misma calle.

Presenta una superficie de 45.216 m², y está limitado al norte por el trazado de Euskotren, y al sur por la autopista A-8.

El área “4.A - Urruzuno 1” cuenta con una importante dotación escolar, la Ikastola Pedro Migel Urruzuno, con casi 3.000 m²(t) de superficie destinada a uso escolar. Por otro lado, el área se ha completado con la realización de 8 bloques de 20 viviendas cada uno, con bajos comerciales y rotacionales, ya que en los números 6 y 8 se encuentran el Gazteleku y la Ludoteka, gestionados por el Ayuntamiento de Elgoibar.

El ámbito se corresponde básicamente con el área “3.31-Urruzuno 1” delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes.

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

- Consolidación de la ikastola Pedro Migel Urruzuno, así como del resto de nuevas edificaciones residenciales del ámbito.

Permitir la reordenación de la zona de patios y deportiva de la ikastola, así como un nuevo frontón que sustituya al actual, de modo que se genere una ordenación conjunta y coherente con respecto a la intervención residencial aneja.

Crear una importante zona deportiva con gran parte de verde entre la zona residencial y la autopista en los 50 metros de separación regulada por la normativa actual.

- Dar solución a la barrera física existente entre las calles Pedro Mugurutza y Gabriel Kurutzelaegi (y su continuación C/ Iñiguez Karkizao) mediante un paso elevado con ascensores. Estas calles discurren paralelas a ambos lados de la línea de Euskotren, a lo largo de casi 550 metros, en los que no existe comunicación alguna.

Los vecinos de estas zonas deben desplazarse un mínimo de 270 metros para poder acceder al otro lado de las vías a través de pasos subterráneos situados en los dos extremos, lo que se considera excesivo.

Además la zona es muy transitada por estudiantes (ikastola Pedro Migel Urruzuno), a lo que habrá que sumarle la construcción de 196 nuevas viviendas en el sector Urruzuno, y un nuevo parque periurbano de gran atractivo para la población de Elgoibar.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “A.20/4.A – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 45.216 m ²)
---	-------------------------------------

AREA "4.A-URRUZUNO 1"

1.1.1- Subámbito "3.A.2-Ikastola" (Superficie 15.359 m²)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Se delimita una parcela edificable en la que se propone de manera orientativa la edificación de tres plataformas con aprovechamiento edificatorio de 2.500 m²(t) de equipamiento y 1.130 m²(t) de garaje, con una ocupación máxima señalada en la ficha urbanística adjunta.

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 29.587 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")

2. Clasificación Urbanística:

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

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

AREA “4.A-URRUZUNO 1”

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:

- “4.A.1-Ikastola”:

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, con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

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.

- “4.A.1-Ikastola”:

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

- “Resto del ámbito”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.2.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.

- “4.A.1-Ikastola”:

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 del anterior epígrafe III

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- “4.A.1-Ikastola”:

Estas condiciones serán las establecidas en la ficha urbanística particular

- “Resto del ámbito”:

Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes

2.- Categorización del suelo urbano.

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

AREA "4.A-URRUZUNO 1"

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.

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 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.

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 “4.A-URRUZUNO 1”

VII.- GRAFICOS

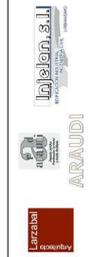
- Plano “4.1. Urruzuno. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “4.2. Urruzuno. Zonificación Global”
- Plano “4.3. Urruzuno. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “4.4. Urruzuno. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “4.A.1. Ikastola”

Elgoibarko Hirri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "4.A.1 - Ikastola"

Superficie	45.216 m ²
Superficie del Subámbito	15.359 m ²
Parcela 1	
Superficie	1.072 m ²
Uso Equipamiento nuevo	2.530 m ² (t)
Uso Garaile	1.130 m ² (t)
Perfil	ver sección
Altura	ver sección

- USO RESERVA
- USO INDUSTRIAL
- USO RESERVA
- USO EQUIPAMIENTO DE TIPO COMERCIAL



E: 1/500

2012 AZARRA
NOVIEMBRE 2012

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "4.A.1 - Ikastola"

