

AREA “6.E- EL PILAR”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El área “6E-El Pilar” recoge la parcela del antiguo colegio del mismo nombre situado al oeste del barrio de Urazandi, sobre la carretera CN-634.

El ámbito se encuentra limitado al norte por el sector “6.D-Urazandi Mendebaldea” y suelo no urbanizable, al este por el área “6.B-Urazandi”, al oeste por el área “7.A-Aizkorri 1”y al sur por la carretera CN-634.

Tiene una superficie de 6.026 m² y cuenta como hemos dicho con el edificio existente del antiguo colegio de El Pilar, actualmente en desuso.

Su delimitación queda grafiada en el plano “6.1. Urazandi. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Se trata de un nuevo ámbito que completará la trama urbana del barrio, junto con el desarrollo del área “6.C-Goi-Urazandi”, y rematará el vial que unirá los barrios de Urazandi y Santa Klara.

Se pretende la construcción de un nuevo edificio residencial para la tercera edad.

III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “G.00/6.E – Equipamiento Comunitario”	(Superficie 6.026 m ²)
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 10.500 m²(t)
- Bajo rasante: Se construirán un máximo de tres plantas de garaje con una superficie máxima de 5.8 00 m²(t) cuya ocupación máxima se refleja en la ficha gráfica adjunta.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación VIII/III (especificado en ficha gráfica adjunta)
- Altura de edificación 28m (especificado en ficha gráfica adjunta)

B.- Condiciones generales de uso

AREA "6.E- EL PILAR"

- 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")

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:

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 "6.3. Urazandi. 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 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.

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

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

El sector deberá llevar a cabo un proyecto de obras complementarias para amoldar la urbanización al desarrollo del entorno.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

AREA "6.E- EL PILAR"

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 vial 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.

Se declara fuera de ordenación el edificio del Colegio de El Pilar, y se detalla en el Plano "6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística"

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza en parte sobre areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos. Se localiza también 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 cabe destacar las pendientes superiores al 30%, así como fenómenos erosivos extremos. Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pendiente resultan problemas importantes cuyas medidas correctoras también podrían ser generadoras de impacto.

En lo referente a la biodiversidad en el ámbito se localizan formaciones degradadas de robleal acidófilo y bosque mixto atlántico.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 “6.E– EL PILAR”

VII.- GRAFICOS

- Plano “6.1. Urazandi. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “6.2. Urazandi. Zonificación Global”
- Plano “6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “6.E. El Pilar”

