

**AREA "6.B-URAZANDI"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por el conjunto de edificaciones que bordean la subida de la calle Urazandi desde la carretera CN-634 hasta el fondo de saco que supone el aparcamiento sobre la ikastola Aita Agirre.

El ámbito está organizado casi en su totalidad mediante bloques de vivienda colectiva construidos en la década de los 70, combinando estas edificaciones con edificios de más reciente construcción.

Tiene una superficie de 54.695 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por suelo no urbanizable y el área "6.C-Goi Urazandi", sur por las áreas "6.A-Urazandiberri", "6.E-El Pilar" y la carretera CN-634, al este por el área "6.A-Urazandiberri" y suelo no urbanizable y al oeste por las áreas "6.C-Urazandigain", "6.D-Urazandi Mendebaldea" y "6.E-El Pilar".

El ámbito se corresponde con parte del área "3.25-Urazandi 1" delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes.

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**

- 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.
- Posibilitar el enlace viario que comunicará el barrio de Urazandi con el barrio de Santa Klara, y que atravesará el nuevo ámbito "6.D-Urazandi Mendebaldea". Para ello se declarará fuera de ordenación el edificio situado en la C/ Urazandi nº21.
- Realizar las conexiones necesarias para mejorar la comunicación con el centro de la localidad, coordinando correctamente estas conexiones con la reconversión de la zona "6.A-Urazandiberri".

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/6.B – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 54.695 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

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

## AREA "6.B-URAZANDI"

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:

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:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "6.3.Urazandi. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.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.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.b" del anterior 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.

E.-Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

## AREA "6.B-URAZANDI"

### F.- Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

### **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.**

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.**

Se declara fuera de ordenación el edificio situado en la C/ Urazandi Nº21, y aparece reflejado en el plano - Plano "6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística"

## **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El ámbito se localiza sobre areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos. Desde el punto de vista hidrogeológico nos encontramos ante una alternancia flyshoide de

## AREA “6.B-URAZANDI”

areniscas y lutitas, correspondientes al flysch negro, con una permeabilidad baja por porosidad. Estas condiciones junto a su situación en el margen del río Deba favorecen la aparición de fenómenos de inundabilidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos ciertas áreas del ámbito presentan 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. La zona más próxima al cauce del Deba, se encuentran dentro de límites de inundación de 100 y 1000 años.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00104).

En lo referente a la biodiversidad se localiza una masa forestal de robledal acidófilo de interés para su conservación, en su margen nororiental y en el suroccidental.

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.

## **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”