

**AREA “6.C-URAZANDIGAINA”**

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

El ámbito “6.C- Urazandigain” se sitúa al norte del barrio de Urazandi, completando la trama urbana de la zona entre los números 20 y 41 de la calle Urazandi.

El área presenta una pendiente continua hacia el norte y oeste, dándose unos desniveles desde la parte más baja de cota +72.00 hasta la más alta de cota +106.00, no cuenta en la actualidad con ninguna edificación dentro del ámbito.

Presenta una superficie de 9.336 m<sup>2</sup>, y está limitado al norte y al oeste por suelo no urbanizable, al este por el área “6.B-Urazandi” y al sur por las áreas “6.B-Urazandi” y “6.D-Urazandi Mendebaldea”.

El presente Plan General recoge y convalida las determinaciones planteadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el “Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi”, redactado por K-10 arquitectura en Mayo del 2003, y ante cualquier contradicción que pudiera surgir, prevalecerá lo establecido en el planeamiento convalidado.

El ámbito se corresponde básicamente con el área “3.26-Urazandi 2” de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

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 consolidan los criterios del Estudio de Detalle aprobado, que resumidamente son los siguientes:

Desarrollo de un parque residencial de 42 viviendas, distribuidas en tipologías de bloque, vivienda adosada y bifamiliar.

Permitir la edificación de un equipamiento recreativo infantil, creando a su vez una plataforma sobre aparcamientos, todo ello en la zona inferior al sector y próximo a la calle actual.

Se completarán las vías interiores que sean necesarias para poder dar acceso a los edificios de nueva construcción desde la calle Urazandi.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.3.-Zona “A.20/6.C” Residencial de Edificación Abierta	(Superficie 9.336 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

## AREA "6.C-URAZANDIGAINA"

- Sobre Rasante:

- Edificabilidad residencial nueva:- Libres: 5.000 m2(t) 42 viviendas

- Terciario 765 m2(t)

- 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 número máximo de plantas para el bloque de vivienda colectiva es de pb + 4 plantas (30 viviendas). El número máximo de plantas para los edificios de viviendas unifamiliares adosadas es de Semisótano + P. Baja + P. Alta (10 viviendas), y el número máximo de plantas para los edificios de viviendas unifamiliares adosadas es de Semisótano + P. Baja + P. Alta (2 viviendas). Dichos parámetros son los establecidos en el planeamiento vigente en el momento de la formulación y aprobación de este Plan General.

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 no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

### 4. Régimen general de programación y ejecución:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

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

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## AREA “6.C-URAZANDIGAINA”

### 1.-Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el “Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi” que el presente Plan General convalida.

### .2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

### 1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito es el definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el “Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi” que el presente Plan General convalida.

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### A.-Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establece en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el “Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi” que el presente Plan General convalida.

#### 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 en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el “Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi” que el presente Plan General convalida.

#### 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 las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el “Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi” que el presente Plan General convalida.

### 3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Estas edificaciones serán las señaladas en en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el “Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi” que el presente Plan General convalida.

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

## AREA “6.C-URAZANDIGAINA”

### 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.

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.

En lo referente a la biodiversidad se localiza formaciones paraclimáticas de robledal acidófilo y bosque mixto atlántico, correspondiente a una formación boscosa autóctona de interés para su conservación.

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”