

AREA “6.D– URAZANDI MENDEBALDEA”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El área “6D-Mendebalde” queda ubicada en la zona oeste del barrio de Urazandi, sobre el antiguo colegio de El Pilar.

El ámbito se encuentra limitado al norte por el sector “6.C- Urazandigain”, al este por las áreas “6.B- Urazandi” y “6.E-El Pilar”, al sur por el área “6.E-El Pilar” y al oeste por suelo no urbanizable.

Tiene una superficie de 1.585 y se encuentra actualmente libre de edificaciones. El ámbito contará con acceso desde Urazandi Kalea, desde el que partirá el vial que a futuro conectará el barrio de Urazandi con Santa Klara.

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 Clara.

Se pretende la construcción de un edificio residencial que acoja 11 viviendas en régimen de VPO en una tipología de bloque aislado junto al nuevo vial.

III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “A.20/6.D – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 1.585 m ²)
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 935 m2(t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Se define una parcela de 622 m2

-Perfil de edificación IV/I (especificado en ficha gráfica adjunta)

AREA "6.D- URAZANDI MENDEBALDEA"

-Altura de edificación 13m (especificado en ficha gráfica adjunta)

c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial: 11 Viviendas de Protección Oficial

B.- Condiciones generales de uso

- a) 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:

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.

AREA “6.D– URAZANDI MENDEBALDEA”

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

Se deberá definir un proyecto de urbanización para la totalidad del ámbito.

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.

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.

No existen edificaciones fuera de ordenación en el ámbito.

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.

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 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.

AREA “6.D– URAZANDI MENDEBALDEA”

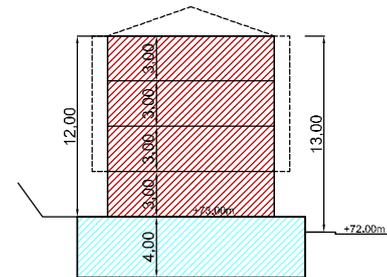
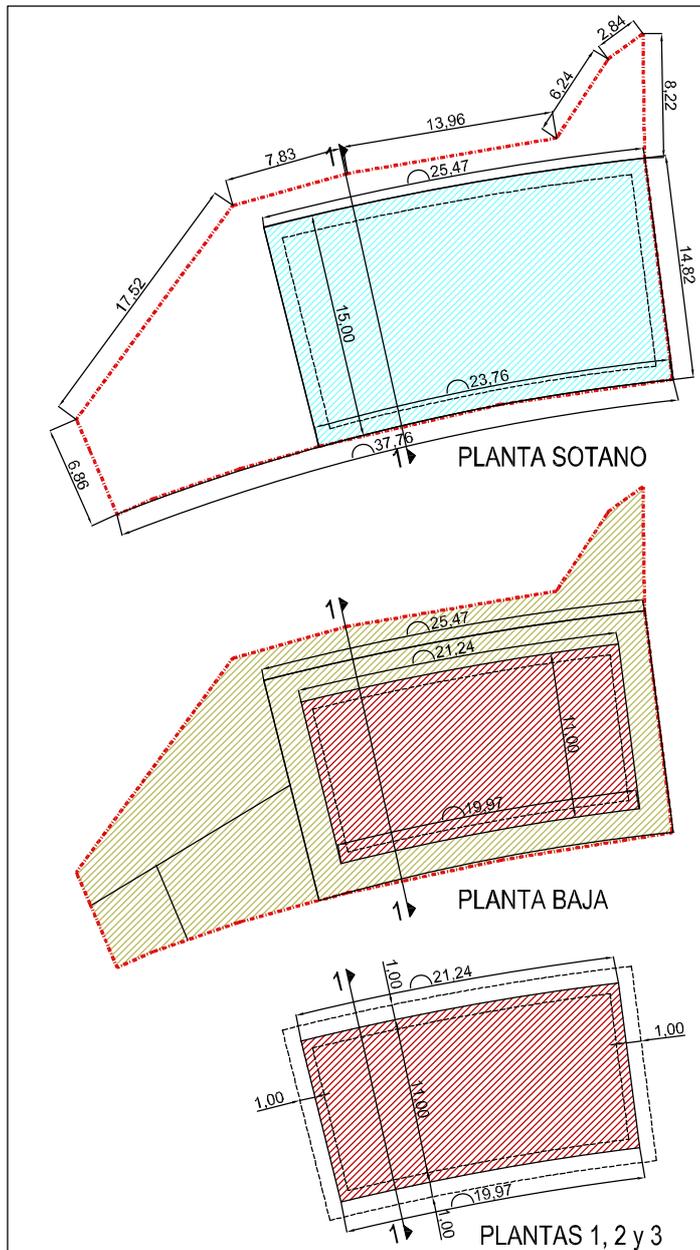
VII.- GRAFICOS

- 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.D. Urazandi Mendebaldea”

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "6.D - Urazandi Mendebaldea"



Superficie del área 1.585 m²
Superficie de la parcela 622 m²

Superficie edificable residencial: 935 m²(t)
Nº viviendas: 11 VPO
Perfil: IV/I
Altura de edificación: 13m.

<ul style="list-style-type: none"> ----- ÁREA / SECTOR ----- ÁREA / SEKTOREA ----- LIMITE DE SUBÁMBITO ----- AZPIESPARRUEN MUGAKETA ----- LIMITE DE PARCELA ----- LURSAILAREN MUGA ----- ALINEACIÓN OBLIGATORIA ----- NAHTAEZKO LERROKADURA ----- ALINEACIÓN MÁXIMA ----- LERROKADURA MÁXIMA ----- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA ----- FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK 	<ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL BIZITEG-ERABILERA USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA USO TERCARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA ESPACIO PRIVADO - USO PÚBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PÚBLIKOA "SESTRAZ GOITIK" ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO PARTZELA PÚBLIKOA - ERABILERA PÚBLIKOA RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACIÓN ERAIKUNTZA-ALTUEIRA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
--	---	---

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL
URBANISMO

E: 1/500

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Área "6.D - Urazandi Mendebaldea"