

AREA "6.A-URAZANDIBERRI"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El área "6A-Urazandiberri" queda ubicada en la zona situada al sur del barrio de Urazandi, al norte de la carretera N-634.

El ámbito se encuentra limitado al norte por el sector "6.B-Urazandi" y suelo no urbanizable, al sur por la carretera CN-634, al este por el sector de suelo no urbanizable "N.U.4- Lerungain" y al oeste por el área "6.B-Urazandi".

Tiene una superficie de 55.890 m² y se corresponde básicamente con el área "3.40-Urazandi 3", "3.41-Urazandi 4", "3.42-Urazandi 5" y "3.43-Urazandi 6" delimitadas en las Normas Subsidiarias vigentes.

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en la carretera nacional N-634, y cuenta con un acceso desde la misma a través de la media rotonda situada frente a la zona de Maala.

Este área se encuentra ocupado por edificaciones industriales en desuso, que se consideran fuera de ordenación y la gasolinera de Elgoibar, que se reubicará en el área.

El ámbito se dividirá en dos subámbitos, de 47.235 m² y 8.655 m², que engloban la parte correspondiente a Deba Kalea y Urazandi Kalea respectivamente, y que permitirá la ejecución independiente de cada una de ellas.

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

Resolver generar el frente del río Deba a su paso por Urazandi, creando un paseo de ribera que permita la recuperación del río. .

Regenerar la zona derribando los antiguos pabellones industriales, muchos de ellos en desuso.

Mejorar la entrada al barrio de Urazandi con la reforma de la rotonda y del acceso principal.

Crear un espacio libre de plaza elevada, con óptima orientación, que se convierta en foco de reunión y estancia del barrio.

Crear un nuevo equipamiento comunitario junto a la carretera CN-634 que pueda acoger algún tipo de equipamiento de carácter supramunicipal.

Crear un nuevo edificio terciario junto a la rotonda, y frente al equipamiento comunitario.

Reubicar la gasolinera de modo que no condicione la relación del peatón con el río y el paseo.

La ordenación pormenorizada futura podrá modificarse a través de un Plan Especial, y deberá ser compatible con el Plan de Gestión de Riesgo por Inundaciones referido al ARSPI (Area con riesgo Potencial Significativo de Inundación) ES018 GIP DEB 04

AREA "6.A-URAZANDIBERRI"

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "A.20/6.A – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 47.584 m ²)
---	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito "6.A.1-Deba Kalea"	(Superficie 47.235 m ²)
-------------------------------------	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

- a) Edificabilidad urbanística
 - Edificación consolidada se consolida el edificio situado en Deba Kalea 2
 - Nueva edificación: 41.835 m2(t) residencial y 8.760 m2(t) terciario

Se proyectan seis parcelas independientes con los parámetros especificados en la hoja gráfica adjunta.

- Parcela 1 8.200 m2(t) residencial 0 m2(t) terciario
- Parcela 2 9.200 m2(t) residencial 0 m2(t) terciario
- Parcela 3 9.200 m2(t) residencial 0 m2(t) terciario
- Parcela 4 7.865 m2(t) residencial 1.710 m2(t) terciario
- Parcela 5 7.370 m2(t) residencial 2.050 m2(t) terciario
- Parcela 6 5.000 m2(t) terciario

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Edificación consolidada Se mantendrán las condiciones definidas por la edificación existente y consolidada.
- Nueva edificación: Se especifica en las fichas gráficas adjuntas
 - Parcela 1 VI(a)/II-X(a)/II 22-31m
 - Parcela 2 VII(a)/II-IX(a)/II 25-31m
 - Parcela 3 VII(a)/II 25m
 - Parcela 4 VII(a)/II-X(a)/II ver sección en hoja gráfica
 - Parcela 5 VIII(a)/I-XI(a)/I ver sección en hoja gráfica
 - Parcela 6 III/II 12-24m

AREA "6.A-URAZANDIBERRI"

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")
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
 - Nueva edificación residencial: 41.835 m² (t)

VPO	9.200 m ² (t) en parcela 3
VTM	9.200 m ² (t) en parcela 2
Libre	23.435 m ² (t) en resto de parcelas

Se define en la ficha gráfica una séptima de uso terciario en la que se prevé el desarrollo de la futura gasolinera. Esta parcela se desarrollará mediante un proyecto específico.

1.1.2- Subámbito "6.A.2-Urazandi Kalea" (Superficie 8.655 m²)

- a) Edificabilidad urbanística
 - Nueva edificación: 4.165 m²(t) residencial y 4.500 m²(t) equipamiento

Se proyectan dos parcelas independientes con los parámetros especificados en la hoja gráfica adjunta.

 - Parcela 1 4.165 m²(t) residencial
 - Parcela 2 4.500 m²(t) equipamiento
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
 - Nueva edificación: Se especifica en las fichas gráficas adjuntas
 - Parcela 8 VI(a)/II 22m
 - Parcela 9 IV/III 18m

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")
- c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial: Viviendas Libres en la parcela 8

AREA “6.A-URAZANDIBERRI”

1.2.-Zona “E.30/6.A – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 946 m ²)
---	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3.-Zona “E.10/6.A – Sistema General -Red de Comunicación viaria”	(Superficie 7.396m ²)
--	-----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

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

1.- Calificación pormenorizada.

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas:

- “6.A.1-Deba Kalea”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

- “6.A.2-Urazandi Kalea”:

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.

- “6.A.1-Deba Kalea”:

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

- “6.A.2-Urazandi Kalea”:

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

AREA “6.A-URAZANDIBERRI”

de la edificación.

- “6.A.1-Deba Kalea”:

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

- “6.A.2-Urazandi Kalea”:

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.

- “6.A.1-Deba Kalea”:

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

- “6.A.2-Urazandi Kalea”:

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.

Se deberá definir un Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

El área será objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora.

B.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Serán las que se definan en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo del sector.

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”

AREA "6.A-URAZANDIBERRI"

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Los edificios declarados fuera de ordenación 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 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 (20032-00105, 20032-00106, 20032-00102, 20032-00083, 20032-00082, 20032-00081, 20032-00080, 20032-00103, 20032-00073, 20032-00074, 20032-00075, 20032-00092, 20032-00093, 20032-00076, 20032-00077, 20032-00078, 20032-00107, 20032-00104 y 20032-00079).

En lo referente a la biodiversidad se localiza una extensa masa forestal de robledal acidófilo de interés para su conservación.

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"
- Ficha "6.A.Urazandiberri"

