

AREA “8.D– ZABALPENA”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El ámbito de suelo urbanizable “8.D- Zabalpena” queda ubicado en el territorio situado al oeste del barrio de Olaso. Tiene una superficie de 58.598 m².

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el sistema o infraestructura de comunicación correspondiente al acceso desde la nueva rotonda que se comunica con la carretera nacional N-634, carretera que atraviesa el núcleo urbano y es uno de los elementos estructurantes del municipio.

Su delimitación queda grafiada en el plano “8.1- Olaso. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

Este ámbito se encuentra situado sobre el llamado barrio de Sigma, que cuenta con edificaciones residenciales, además de equipamientos comunitarios (iglesia, frontón,...), y con el que deberá relacionarse y solucionar el sistema viario y de dotaciones.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

- Resolver accesos al barrio y al nuevo desarrollo propuesto.
- Completar los equipamientos y necesidades del barrio.
- Crear una oferta residencial de nuevo desarrollo que permita crear básicamente vivienda protegida (VPO y tasada).
- Crear un parque periurbano (periférico del cual carece el municipio).
- Propiciar la creación de una nueva gran plaza pública que haga de rótulo entre el barrio existente y los nuevos desarrollos.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “A.20/8.D – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 32.774 m ²)
---	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 37.000 m² (t)

- Bajo rasante: No se establece límite de edificabilidad bajo rasante

AREA “8.D– ZABALPENA”

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
- Sobre rasante: Perfil de edificación: VI(a)
- (Se autoriza un perfil de IX(a) en un 25% de la parcela ocupada sobre rasante)
- Altura de edificación: 22m
- (28,5m en las partes de edificación con perfil IX)

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: 37.000 m ² (t) | 55% VPO (203 viv. VPO)
20% Tasada municipal VPP (74 viv. VPP).
25% libre (93 viviendas libres) |
|--|--|
- c) Edificabilidad para uso Terciario: 700 m² (t)
- d) Edificabilidad para uso Equipamiento Comunitario: 1.000 m² (t)

1.2.-Zona “F.10/8.D – Espacios Libres”	(Superficie 20.055 m ²)
--	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales “F.10-Sistema General de Espacios Libres” establecidas en este Plan General (documento “2.1-Normas Urbanísticas Generales”).

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “F.10” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

AREA “8.D– ZABALPENA”

1.3.-Zona “E.10/8.D – Sistema General -Red de Comunicación Viaria”	(Superficie 5.769 m 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 urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido al Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

4. Régimen general de programación y ejecución:

a).- Criterios generales.

El desarrollo urbanístico del ámbito deberá compatibilizarse con las características y condicionantes del desarrollo existente en el área contigua “8.D-Olasogain”⁰⁰.

b) Régimen de ejecución y programación general:

Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, el ámbito será objeto de una actuación unitaria.

c) Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo:

Los plazos de ejecución se establecen con carácter general en el apartado 24.2 del Documento A-Memoria del presente Plan General.

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

IV.-RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada serán las contenidas en el Plan Parcial a desarrollar en el sector.

En cualquier caso, el plano “5.1.8-Ordenación Orientativa” del “Documento 5: Planos” del presente Plan General establece un primer acercamiento al posible desarrollo de la zona y sus características principales, que en ningún caso serán vinculantes.

AREA "8.D- ZABALPENA"

V.-RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del Ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.-Condiciones de actuación.

Estas condiciones serán las establecidas en el Plan Parcial del sector a formular.

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"

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

Estas condiciones serán las establecidas en el Plan Parcial del sector a formular. El vial de distribución de la ordenación es un sistema general adscrito a esta área, a efectos de su ejecución y abono.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

El Plan Parcial a definir en el ámbito será el que determine la existencia de edificaciones fuera de ordenación.

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar la presencia de pendientes superiores al 30% así como fenómenos erosivos extremos. Estos procesos junto con los de deslizamientos en laderas de acusada pendiente pueden exigir medidas correctoras potencialmente generadoras de impactos paisajísticos.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00005).

Cabe que puede existir afección sobre el Punto de Interés Geológico-Geomorfológico denominado "SILL DE ELGOIBAR".

AREA “8.D– ZABALPENA”

En lo referente a la biodiversidad cabe destacar la presencia de un par de pequeñas manchas de formación paraclimática de robledal acidófilo y bosque mixto atlántico, correspondiente a una formación boscosa bastante fraccionada y alterada. La propuesta de creación de un parque periurbano en esta zona puede asegurar la permanencia y mantenimiento de esta masa forestal.

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, así como la preservación de los bosques autóctonos que presenta.

VII.- GRAFICOS

- Plano “8.1. Olaso. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “8.2. Olaso. Zonificación Global”
- Plano “8.3. Olaso. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “8.4. Olaso. Condiciones de Ejecución Urbanística”