

AREA "9.G-ALBITZURI 2"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado en el este del término municipal y del núcleo de Elgoibar. Supone la ampliación natural hacia el sur de la gran plataforma del área "9.A-Albitzuri 1". Se encuentra delimitada al norte por dicha área, al sur por la carretera de Sallobente-Ermuaran (GI-3321), al este por terreno no urbanizable y al oeste por el depósito municipal de aguas.

El ámbito cuenta con una superficie de 20.420 m² y se corresponde básicamente con la U.E.2. del Plan Parcial del Sector Albitzuri aprobado definitivamente en mayo de 2.002..

El ámbito cuenta con un acceso rodado desde la rotonda de Meliton a través del área "9.A-Albitzuri 1".

El área presenta unos desniveles altimétricos muy acusados entre la cota +63m en su zona sur y la cota +112m en su zona norte.

Su delimitación queda grafiada en el plano "9.1- Albitzuri-Alkorta. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Se convalidan los criterios y objetivos señalados en el "Plan Parcial del Sector Industrial Albitzuri de Elgoibar".

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "B.10/9.G – Uso Industrial"	(Superficie 20.420 m ²)
---------------------------------------	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 4.560 m² (t)

- Bajo rasante: No se establece límite a la edificabilidad bajo rasante..

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante: Perfil de edificación: Parcela 1 PB+E industria

Parcela 2 PB+1 social y comercial

Altura de edificación: Parcela 1 9m industria

AREA "9.G-ALBITZURI 2"

Parcela 2

6m social y comercial

Con carácter general se autoriza la construcción de 2 plantas bajo rasante. La ocupación máxima se corresponderá con la máxima ocupación en planta, y los accesos se deberán realizar desde la parcela privada.

B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.10-Industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")
- b) Edificabilidad para uso Industrial: 4.160 m^2 (t)
- c) Edificabilidad Equipamiento Social y Comercial: 500 m^2 (t)

2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al sector se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en el "Plan Parcial del Sector Industrial Albitzuri" referida a la U.E.U.2, aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.

4. Régimen general de programación y ejecución:

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las establecidas en el "Plan Parcial del Sector Industrial Albitzuri" referida a la U.E.U.2, aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito "9.G-Albitzuri 2" es el definido en el "Plan Parcial del Sector Industrial Albitzuri" referida a la U.E.U.2, aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.

AREA "9.G-ALBITZURI 2"

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establecen tanto en el "Plan Parcial del Sector Industrial Albitzuri" referida a la U.E.U.2 que se convalida como en los proyectos que se hayan formulado o haya que formular a los efectos de su desarrollo y ejecución.

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"

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza sobre litologías de alternancia de margas, margocalizas y calizas grises o rojas, y localmente areniscas calcáreas. Ello implica una permeabilidad baja por fisuración, alternante con formaciones de sills básicos de carácter impermeable. Estas condiciones litológicas pueden favorecer la aparición de fenómenos de inundabilidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos gran parte del ámbito presenta áreas con pendientes superiores al 30% 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 el ámbito se encuentra conformado por formaciones de robledal acidófilo y bosque mixto de interés para su conservación, por su carácter autóctono, así como por su función estabilizadora del sustrato y hábitat de numerosas especies faunísticas.

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 "9.1. Albitzuri-Alkorta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "9.2. Albitzuri-Alkorta. Zonificación Global"
- Plano "9.3. Albitzuri-Alkorta. Zonificación Pormenorizada"