

AREA “9.D - UNZUETA”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado al sureste del municipio, en el valle que conforma la regata de Ermuaranerreka. Se encuentra, delimitado al norte y este por el nuevo sector “9.F-Alkorta”, al oeste por el ámbito deportivo de Mintxeta y al sur por suelo no urbanizable.

El ámbito cuenta con una superficie de 24.680 m² y cuenta con un edificio industrial de dos plantas en el que se instala la empresa Alkorta Unzueta y Cía. El nuevo ámbito se corresponde con una parte del antiguo sector industrial 3.58-Sallobente de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

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

Consolidación, con carácter general, de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y, en definitiva, del patrimonio edificado y urbanizado del ámbito.

La ordenación del ámbito deberá coordinarse con el nuevo sector urbanizable industrial “9.F-Alkorta”, ya que el paso a dicho nuevo ámbito se realizará por el área “9.D- Unzueta”, debiendo gestionarse la constitución de una servidumbre de paso.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “B.10/9.D – Uso Industrial”	(Superficie 24.680m ²)
---------------------------------------	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Se consolida con carácter general el planeamiento previamente aprobado en esta área, sobre y bajo rasante, tanto para los edificios construidos, como para aquellos que aún no hayan desarrollado las edificabilidades otorgadas, manteniendo todos los parámetros urbanísticos aprobados..

Se autoriza la edificabilidad de dos plantas bajo rasante y la edificabilidad asociada a las mismas.

B.- Condiciones generales de uso

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”)

AREA “9.D - UNZUETA”

Se establece una servidumbre de paso a través del área hacia el sector urbanizable industrial “9.F-Alkorta”

2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este 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:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “9.3. Albitzuri-Alkorta. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.A.a” del anterior epígrafe III.

C.-Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

Se consolidan los parámetros de forma existentes, y se autoriza la construcción de dos plantas bajo rasante, cuya ocupación máxima se corresponderá con la máxima ocupación en planta sobre rasante existente en la actualidad.

D.-Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.-Régimen de urbanización.

AREA “9.D - UNZUETA”

No se establecen previsiones específicas en la materia.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

Se actuará mediante sistema de gestión privada, para el desarrollo urbanístico del área, si bien cuando se inicie la gestión del Área 9.F Alkorta, se constituirá una servidumbre de paso para facilitar el acceso rodado al desarrollo previsto en el Área 9.F, a través del sistema de expropiación, siendo el beneficiario de la expropiación la Junta de concertación que se constituya para la gestión del nuevo Área.

B.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.
Las obras necesarias para la ejecución y acondicionamiento del acceso al ámbito contiguo “9.F-Alkorta” correrán a cargo de dicho ámbito.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No existen edificaciones declaradas fuera de ordenación en el ámbito.

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% 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. Se presentan también áreas con procesos de encharcamiento, capacidad portante y asientos, favorecidos por la baja permeabilidad del sustrato. La elevada pendiente y el carácter impermeable del sustrato pueden originar problemas de inundación en las zonas más bajas, las cuales se corresponden con la vega del Arroyo Ermuaranerreka.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00060).

En lo referente a la biodiversidad no se presentan formaciones de interés.

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 “9.D - UNZUETA”

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”