

AREA “9.F - ALKORTA”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado al sureste del municipio, en el valle que conforma la regata de Ermuaranerrika. Se encuentra, delimitado al norte por las áreas “3.H-Basarte IMH” y “9.C-Ibarra”, al este por el ámbito “9.C-Ibarra”, al sur por el área consolidada “9.D-Unzueta” y terreno no urbanizable y al oeste por los ámbitos “3.E-San Roke” y “3.F-Mintxeta”.

El ámbito cuenta con una superficie de 29.490 m², de la cual aproximadamente un 30% se encuentra junto a la zona de Mintxeta y San Roke, mientras que el 70% restante se sitúa tras el área “9.D-Unzueta”, dependiendo de ésta última en cuanto a accesos se refiere.

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

Delimitación de la ampliación máxima de la zona industrial de Sallobente, limitándola a la superficie señalada en este nuevo sector, y que conforma la ampliación natural del área “9.D-Unzueta”, que alberga a la empresa Alkorta Brockhaus, S.A.

Desarrollo de dos nuevos pabellones en el área, con su correspondiente dotación de aparcamientos.

Delimitación de un sistema local de dotación pública de 2.850 m² en la entrada del ámbito, junto al museo de la Máquina Herramienta.

Generación de una franja verde de al menos 5m de anchura con respecto al camino de Sallobente-Ermuaran y el nuevo trazado del bidegorri que discurrirá paralelo a este último.

La ordenación del ámbito deberá coordinarse con el ámbito consolidado “9.D- Unzueta”, ya que el paso a gran parte del ámbito se realiza a través de ese sector.

AREA "9.F - ALKORTA"

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "B.10/9.E – Uso Industrial"	(Superficie 29.490m ²)
---------------------------------------	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 14.640 m² (t)

- Bajo rasante: Se permite la edificación máxima de dos plantas bajo rasante, que no computarán a efectos del cómputo de edificabilidad.

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")

Se delimita la parcela nº3 de 2.850 m² en planta como equipamiento comunitario.

El acceso al área se garantiza mediante la servidumbre de paso determinada en el área "9.D-Unzueta".

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:

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, así como el la ficha gráfica adjunta.

AREA "9.F - ALKORTA"

El nuevo desarrollo del área deberá respetar los retiros mínimos establecidos en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, que en esta área concretamente son 12m a la edificación y 4m a la urbanización con respecto a la regata de Ermuaranerreka.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Parcela 1	3.575 m2(t)
* Parcela 2	11.200 m2(t)

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

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil de edificación:	Parcela 1	III/II
	Parcela 2	II/II
Altura de edificación:	Parcela 1	15m
	Parcela 2	11m

Con carácter general se autoriza la construcción de 2 plantas bajo rasante. La ocupación máxima se refleja en la ficha urbanística adjunta, y los accesos se deberán realizar desde la parcela privada.

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.

En la medida en que se estime necesario y justificado, se autoriza la ocupación del espacio libre ordenado en el área, frente al área "9.D-Unzueta", por el acceso desde ésta a aquella.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

Se define un Ámbito de Actuación Integrada, coincidente con el total del sector, a los efectos de la formulación del consiguiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

Se actuará mediante sistema de gestión privada.

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

AREA “9.F - ALKORTA”

Las cargas de urbanización resultantes serán consideradas como cargas propias de cada ámbito de actuación integrada a efectos de su ejecución y abono.

La junta de concertación que se constituya para la gestión del Área, o en el supuesto de que no sea necesaria su constitución, el propietario del suelo, será el beneficiario de la expropiación que se realice para la constitución de una servidumbre de paso en el Área 9.B Unzueta a favor del presente Area, debiendo abonar el justiprecio resultante del expediente expropiatorio.

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 declaradas fuera de ordenación en el ámbito.

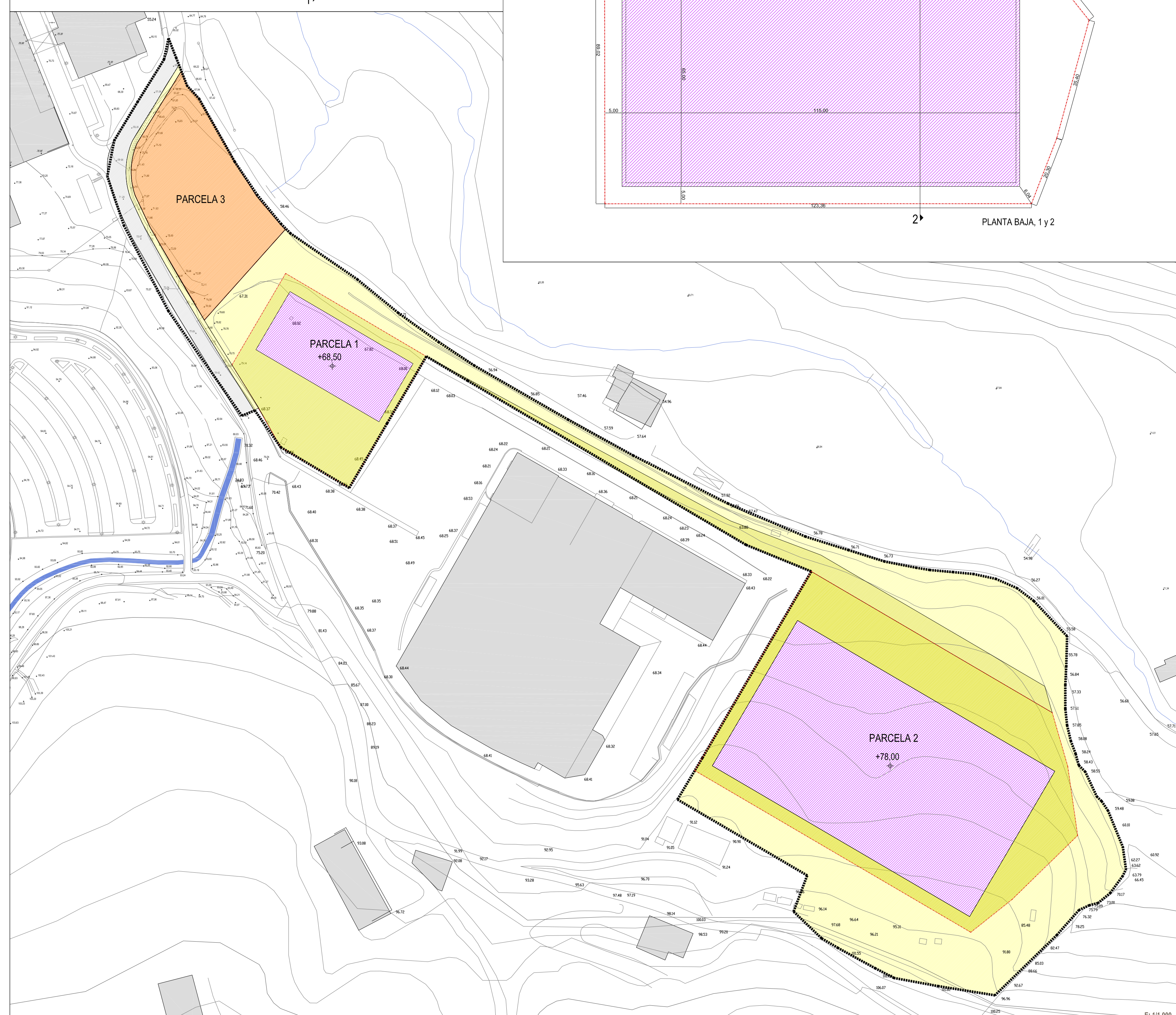
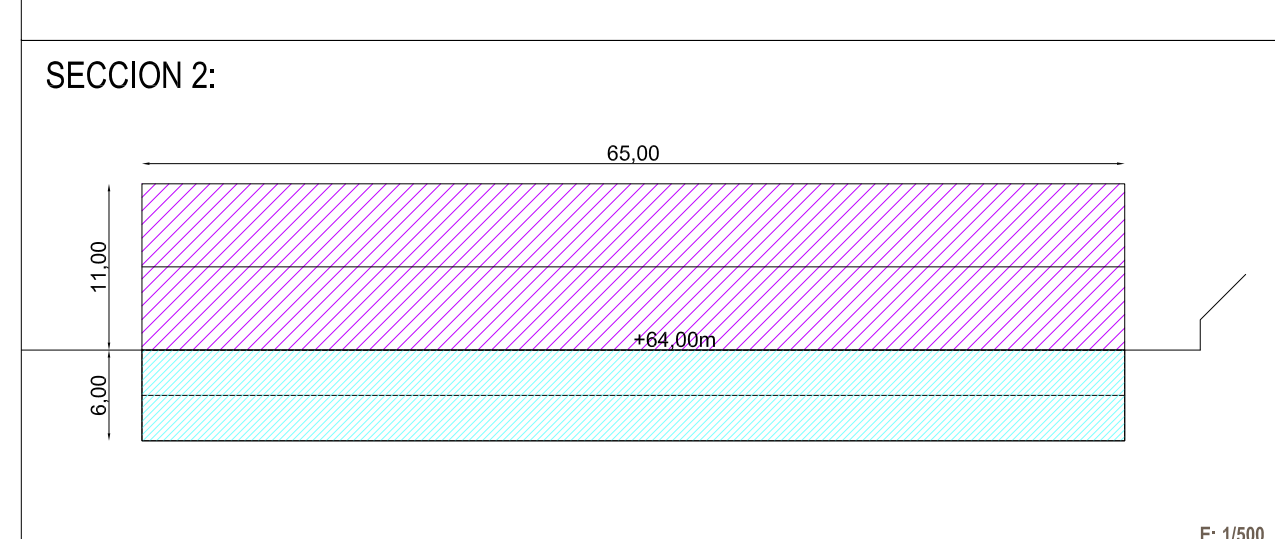
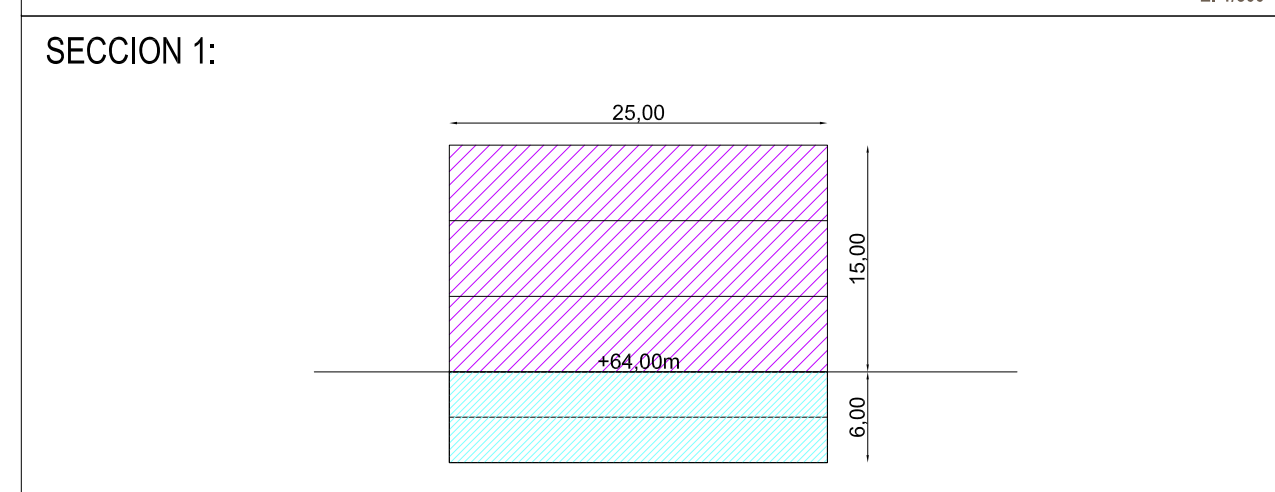
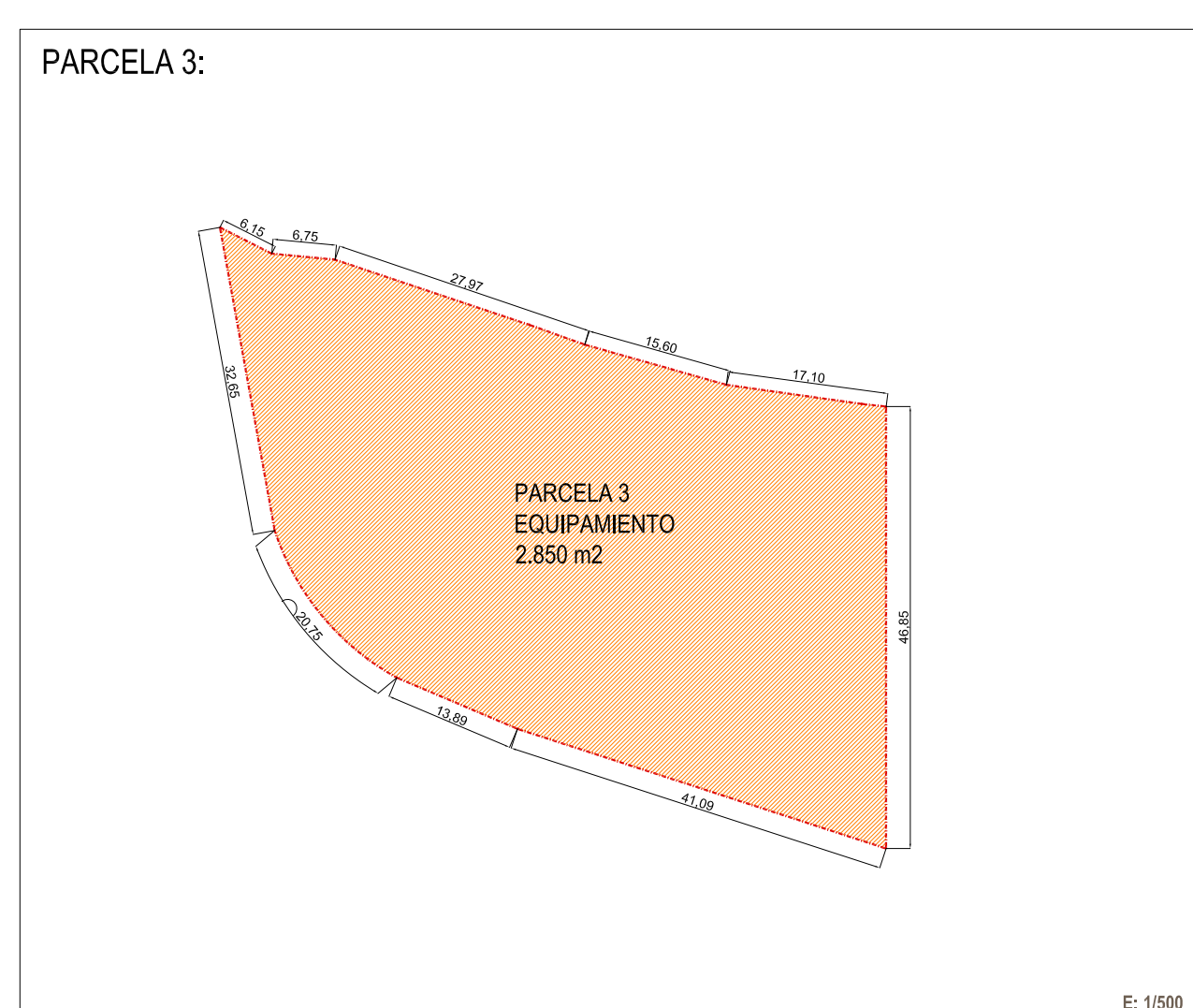
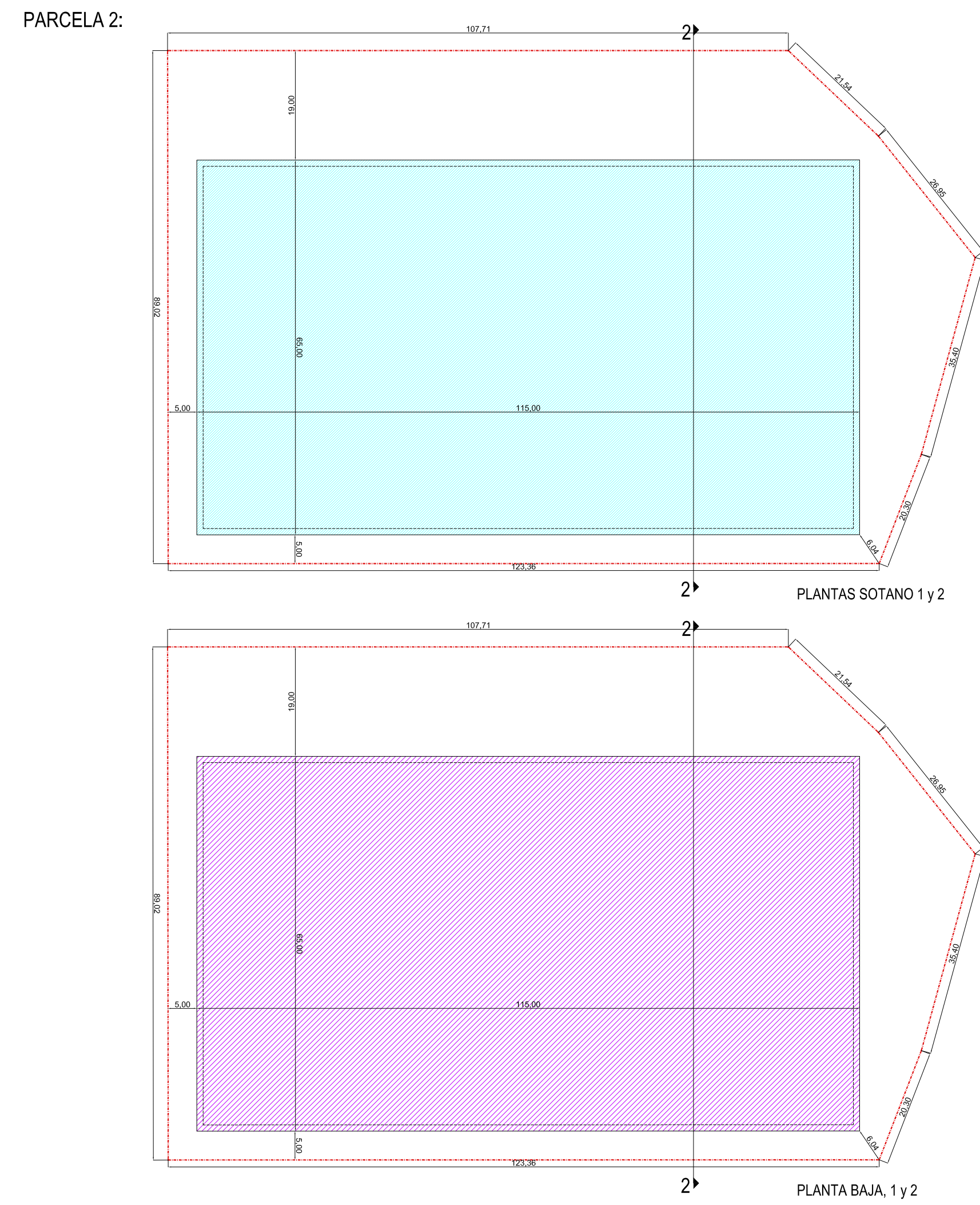
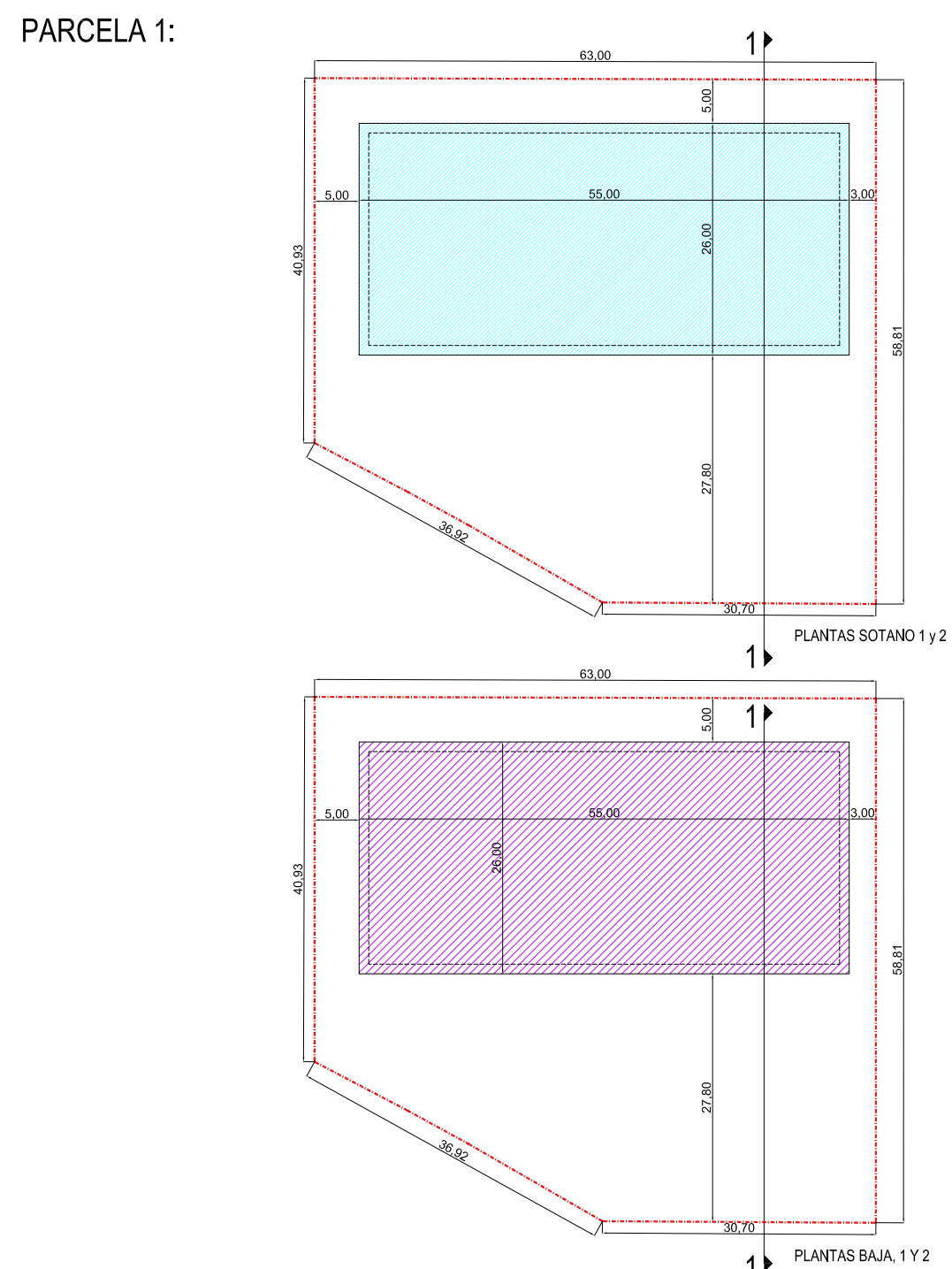
VI.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en el Documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

VIII.- 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”
- Ficha “9.F. Alkorta”



Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia
Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Área "9.F - Alkorta"

Superficie del área:		29.490 m ²	
Parcela 1	Superficie 3.406 m ² Uso Industrial 3.576 m ² (t) Perfil III/II Altura 15m.	Parcela 2	Superficie 11.517 m ² Uso Industrial 11.200 m ² (t) Perfil III/II Altura 11m.
		Parcela 3	Superficie 2.850 m ² Uso Equipamiento

--- LIMITE DE SUBAMBITO ADIRIAPARLAREN MUGAKETA

--- LIMITE DE PARCELA LURRALAREN MUGA

--- ALINEACION OBLIGATORIA NAHTAEZKO LERRICKADURA

--- ALINEACION MAXIMA LERRICKADURA MAXIMA

--- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA PATZAGAN BARRIKADATUO HEDALAK

--- RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA

--- RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

--- RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION

--- UBICACION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA BEHE PLANTAKO ARKUPURUEN NAH ETA NAH EZKAO KOKAPENA

--- USO RESIDENCIAL BIZTETGARRABLERA

--- USO INDUSTRIAL INDUSTRIARRABLERA

--- USO TECNICO IRUGARRREN SEKTORREKO ERABLERA

--- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ESPAZIODEKI KOMUNITARIOKO ERABLERA

--- GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ET ERABLERA OSAGARRIRAK

--- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABLERA PRIVATUA

--- ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABLERA PUBLICA "SESTRAZ GOTIK"

--- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICA - ERABLERA PUBLICA

--- RED DE COMUNICACION VAREA BIDEEN KOMUNIKAZIO BAREA

--- ACCESOS A GARAJE - SUELO PUBLICO APARRAZELURAKO SARRENKIA - PARTZELA PUBLICA

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Lurzabal

ARAUDI

E: 1/750

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Área "9.F - Alkorta"