

AREA "12.D-ARRIAGA 4"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El área "12.D-Arriaga 4" queda ubicado en el territorio situado al norte del municipio, junto al desarrollo industrial existente de Arriaga 1, al este de la autopista A8.

Cuenta una superficie de 15.118 m², y se clasifica como suelo urbanizable industrial.

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el acceso al polígono Arriaga 1 desde la CN-634, y en la futura conexión con la carretera de Azkoitia junto a Danobat.

Su delimitación queda grafiada en el plano "12.1- Arriaga. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Completar la tama del polígono industrial existente, ampliando el suelo destinado a uso industrial en el municipio.

Ordenar un desarrollo industrial de 7.782 m²(t) sobre las actuales parcelas de Claudio San Martín, Retolaza y Timoteo Sarasketa, apoyándonos en el vial que existe actualmente tras estos desarrollos pertenecientes al área "12.A-Arriaga".

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "B.10/12.B – Uso Industrial"	(Superficie 15.118 m ²)
--	-------------------------------------

a) Edificabilidad urbanística

- Total sobre rasante: 7.782 m²(t) uso industrial
- Parcela 1 900 m²(t) industrial
- Parcela 2 922,5 m²(t) industrial
- Parcela 3 1.014 m²(t) industrial
- Parcela 4 918 m²(t) industrial
- Parcela 5 949,5 m²(t) industrial
- Parcela 6 900 m²(t) industrial
- Parcela 7 900 m²(t) industrial

AREA "12.D-ARRIAGA 4"

- Parcela 8 1.278m²(t) industrial

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Son los que se establecen en el Gráfico 1.Condiciones de edificación "12.D.- Arriaga 4" de la presente Norma Particular.

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")

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 "12.3. Arriaga. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular, así como el la ficha gráfica adjunta.

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.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.b" del anterior epígrafe III.

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.

AREA "12.D-ARRIAGA 4"

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

Se deberá definir un proyecto de urbanización para la totalidad del ámbito.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

Se actuará por concertación. Los terrenos que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada se entenderán sujetos a las condiciones propias de las actuaciones de dotación.

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

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

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.

Las edificaciones declaradas fuera de ordenación se grafían en el plano "12.4. Arriaga. Condiciones de Ejecución Urbanística".

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Litológicamente el ámbito se localiza en una zona de alternancia de margas, margocalizas y calizas grises o rojas, y localmente areniscas calcáreas. Presentan una permeabilidad baja por fisuración que pueden favorecer fenómenos de encharcamiento.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos el ámbito presenta pendientes superiores al 30%, por lo que cualquier actuación que se proponga puede conllevar importantes dificultades constructivas. Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pendiente potencialmente pueden exigir medidas correctoras a su vez generadoras de impactos paisajísticos.

En lo referente a la biodiversidad el subámbito se localiza sobre una formación de robledal acidófilo y robledal bosque mixto atlántico, de interés natural por su carácter autóctono. Se trata de una formación de escasa entidad, sometida a un gran impacto por la presión ejercida por el polígono industrial y las plantaciones forestales cercanas. Debido a las elevadas pendientes de la zona deben minimizarse los impactos sobre la masa boscosa, con el fin de evitar pérdidas de suelo y fenómenos erosivos y de inestabilidad de laderas.

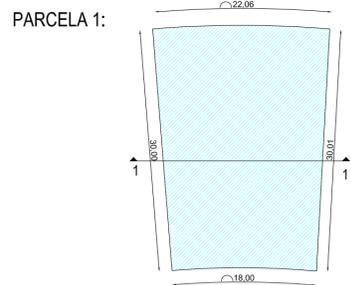
AREA “12.D-ARRIAGA 4”

En lo que a las comunidades se refiere se localiza sobre un punto sensible distorsionado para el Alimoche común.

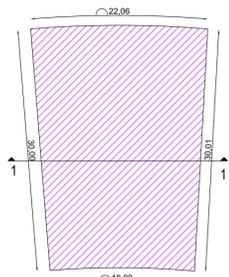
Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el E.Ec.I.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad.

VII.- GRAFICOS

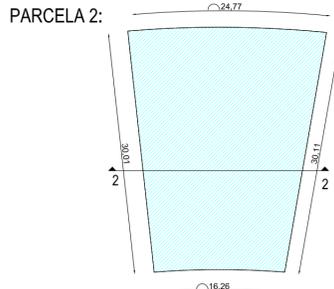
- Plano “12.1. Arriaga. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “12.2. Arriaga. Zonificación Global”
- Plano “12.3. Arriaga. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “12.4. Arriaga. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “12.D. Arriaga 4”



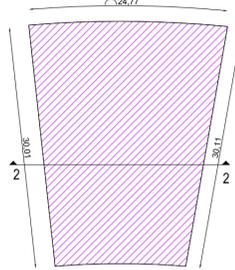
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



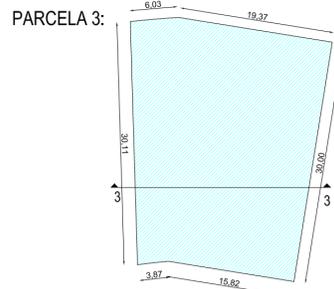
PLANTA BAJA Y 1



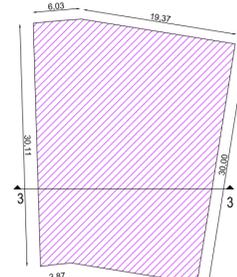
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



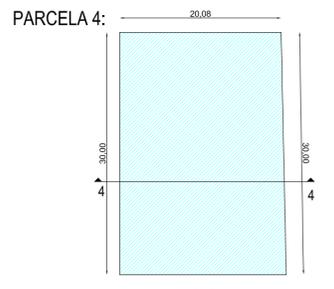
PLANTA BAJA Y 1



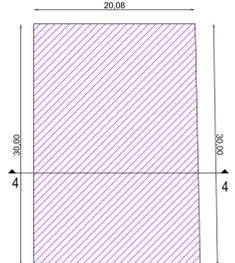
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



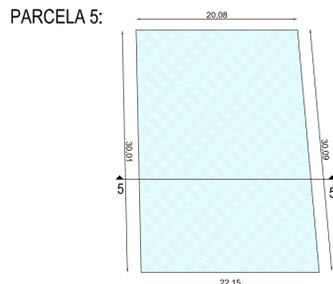
PLANTA BAJA Y 1



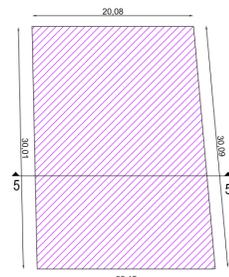
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



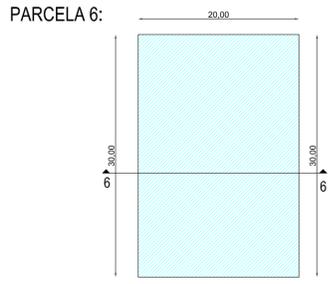
PLANTA BAJA Y 1



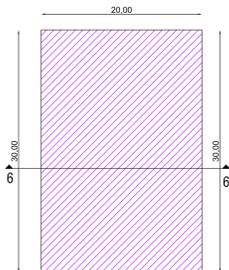
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



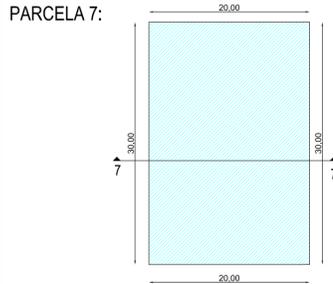
PLANTA BAJA Y 1



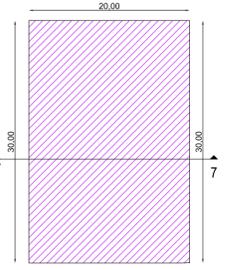
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



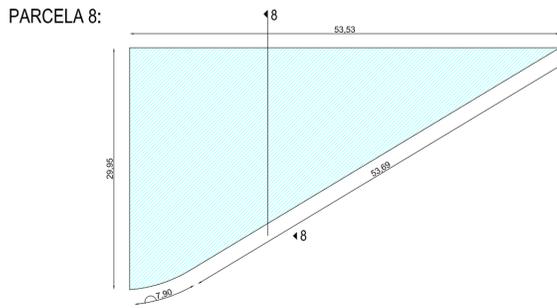
PLANTA BAJA Y 1



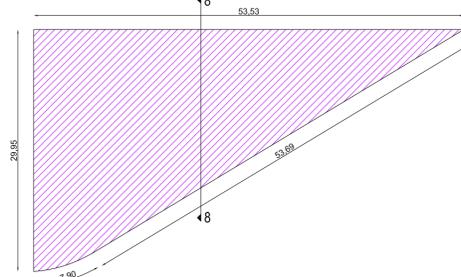
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



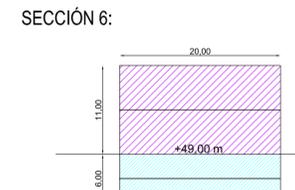
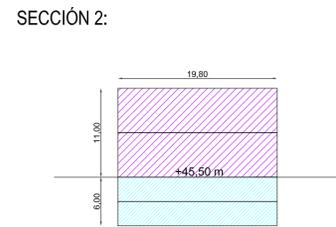
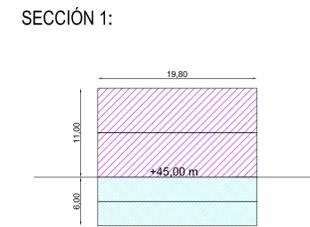
PLANTA BAJA Y 1



PLANTA SÓTANO 1 Y 2



PLANTA BAJA Y 1



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

Subámbito "12.D - Arriaga 4"

Superficie del área:		15.118 m2	
Parcela 1	Superficie 600 m2 Uso Industrial 900 m2(t) Uso Garaje 1.200* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.	Parcela 2	Superficie 615 m2 Uso Industrial 922,5 m2(t) Uso Garaje 1.230* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.
Parcela 3	Superficie 676 m2 Uso Industrial 1.014 m2(t) Uso Garaje 1.352* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.	Parcela 4	Superficie 612 m2 Uso Industrial 918 m2(t) Uso Garaje 1.224* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.
Parcela 5	Superficie 633 m2 Uso Industrial 949,5 m2(t) Uso Garaje 1.266* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.	Parcela 6	Superficie 600 m2 Uso Industrial 900 m2(t) Uso Garaje 1.200* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.
Parcela 7	Superficie 600 m2 Uso Industrial 900 m2(t) Uso Garaje 1.200* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.	Parcela 8	Superficie 852 m2 Uso Industrial 1.278 m2(t) Uso Garaje 1.704* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.
Parcela 9a	Superficie 736 m2 Uso Equipamiento Comunitario	Parcela 9b	Superficie 195 m2 Uso Equipamiento Comunitario

* Dato Orientativo. No se limita la edificabilidad bajo rasante.

- ÁREA / SECTOR
- LÍMITE DE SUBAMBITO
- LÍMITE DE PARCELA
- ALINEACION OBLIGATORIA
- ALINEACION MÁXIMA
- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- RASANTE PERIMETRAL
- RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- UBICACION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA
- BEHE PLANTIVO
- USO RESIDENCIAL
- USO INDUSTRIAL
- USO TECNICO
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJE Y USOS AUXILIARES
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO
- PARTZELA PRIVATUA - ERABELERA PRIVATUA
- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO
- PARTZELA PUBLIKOA - ERABELERA PUBLIKOA
- RED DE COMUNICACION VARIA
- ACCESOS A GARAJE - BUELO PUBLICO