

AREA "12.C-ARRIAGA 3"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El área "12.C-Arriaga 3" 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 10.200 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 4.687,5 m2(t) sobre la actual parcela de Danobat, tras el Garbigune, creando un nuevo vial que parta del Arriaga kalea y acabe con una rotonda al sur del ámbito.

Coordinar el desarrollo de este ámbito con las áreas "12.F-Garbigune" y "12.A-Arriaga", ya que este último cuenta con algún edificio aún sin desarrollar junto a la nueva rotonda de acceso prevista en este Plan General.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "B.10/12.B – Uso Industrial"	(Superficie 10.200 m ²)
--	-------------------------------------

a) Edificabilidad urbanística

- Total sobre rasante: 4.687,5 m2(t) de uso industrial
- Parcela 1 790,5 m2(t) industrial
- Parcela 2 775,5 m2(t) industrial
- Parcela 3 706,5 m2(t) industrial
- Parcela 4 750 m2(t) industrial
- Parcela 5 742,5 m2(t) industrial
- Parcela 6 922,5 m2(t) industrial

AREA "12.C-ARRIAGA 3"

- 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.C.- Arriaga 3" 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.C-ARRIAGA 3"

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.

No existen edificaciones declaradas fuera de ordenación en el ámbito.

VI.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A 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 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.

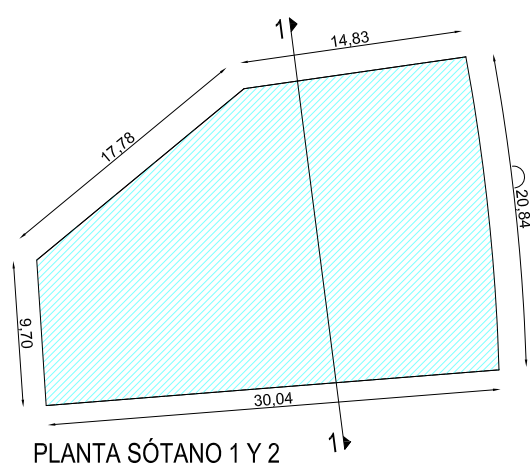


AREA "12.C-ARRIAGA 3"

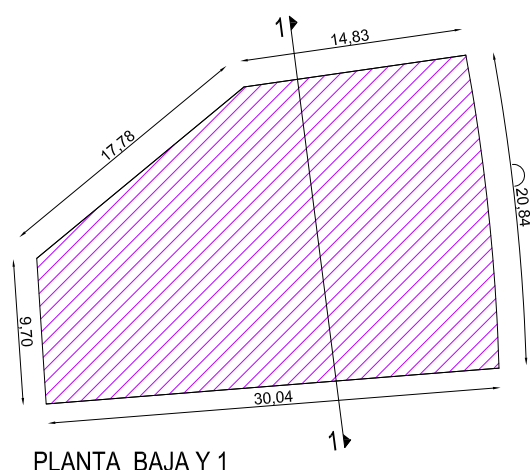
VII.- GRAFICOS

- 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.C. Arriaga 3"

PARCELA 1:

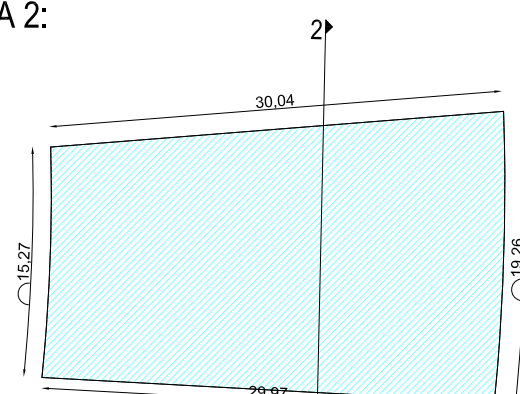


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

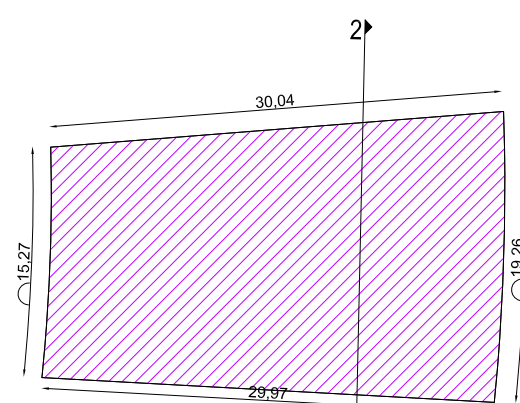


PLANTA BAJA Y 1

PARCELA 2:

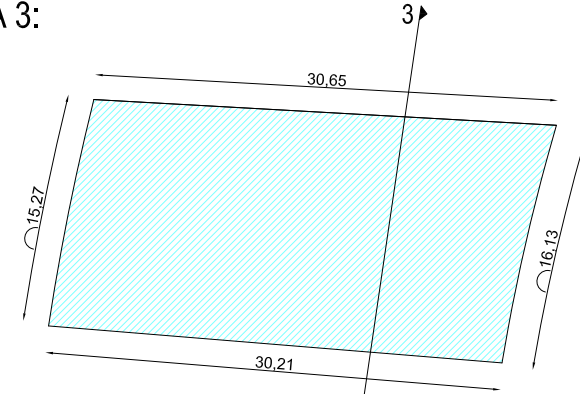


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

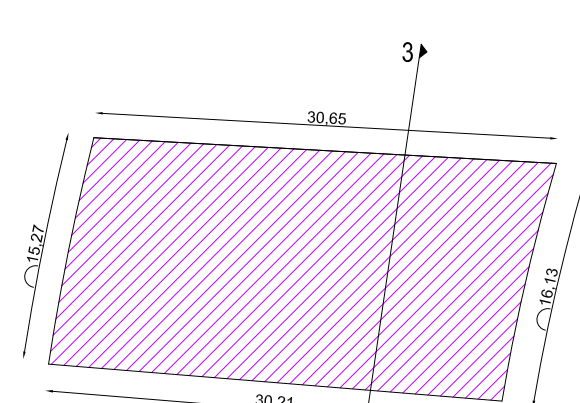


PLANTA BAJA Y 1

PARCELA 3:

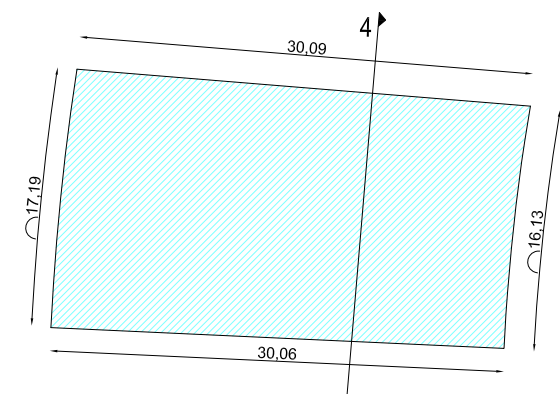


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

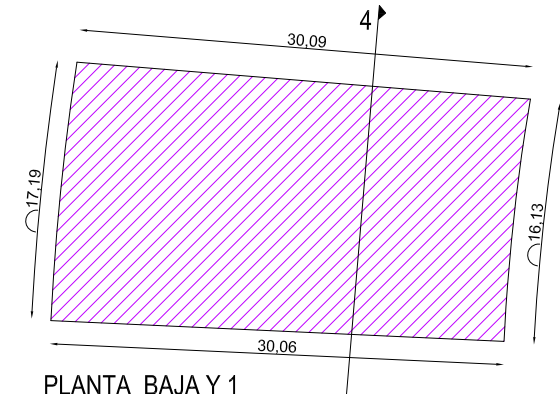


PLANTA BAJA Y 1

PARCELA 4:

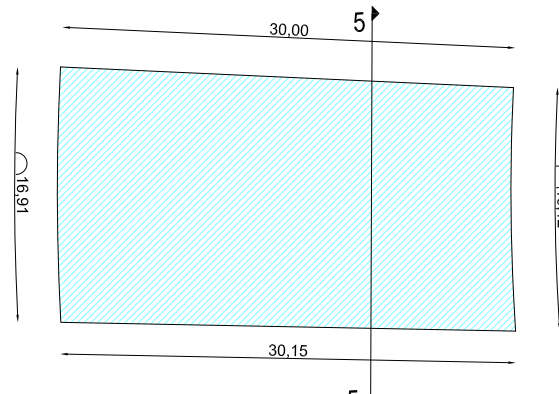


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

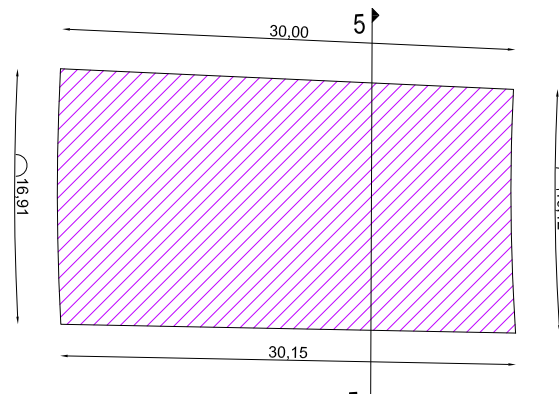


PLANTA BAJA Y 1

PARCELA 5:

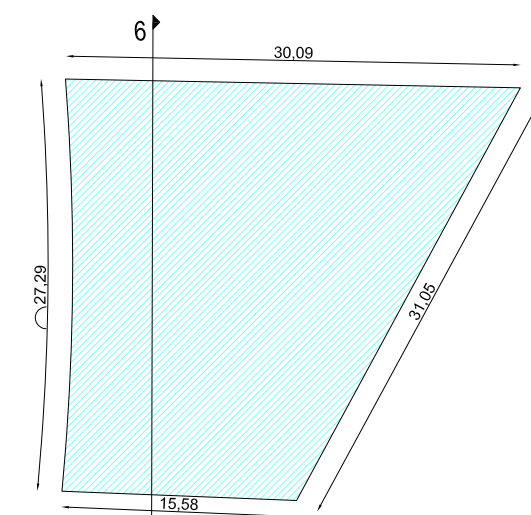


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

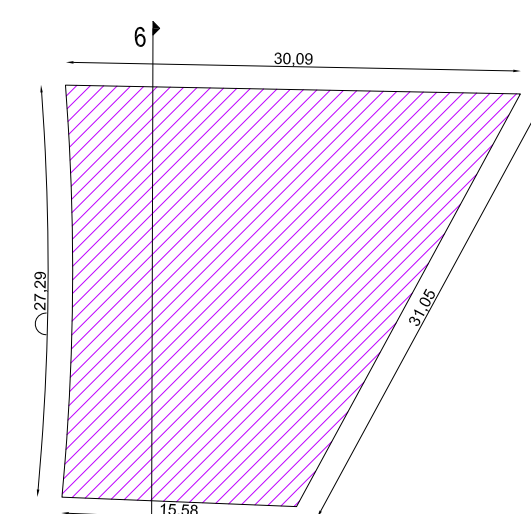


PLANTA BAJA Y 1

PARCELA 6:

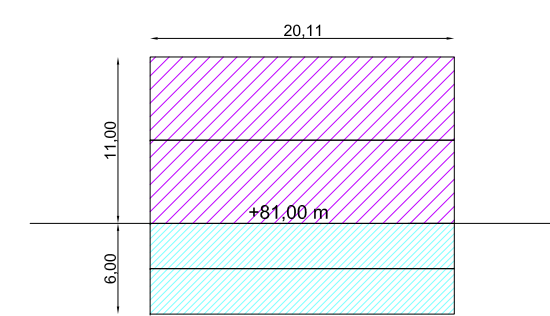


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

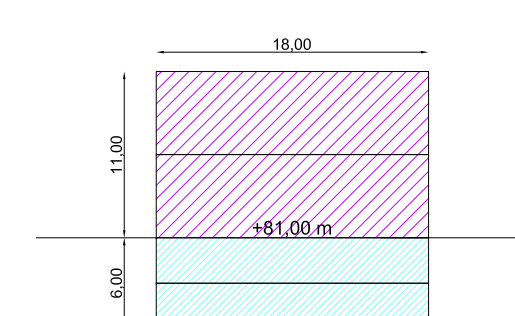


PLANTA BAJA Y 1

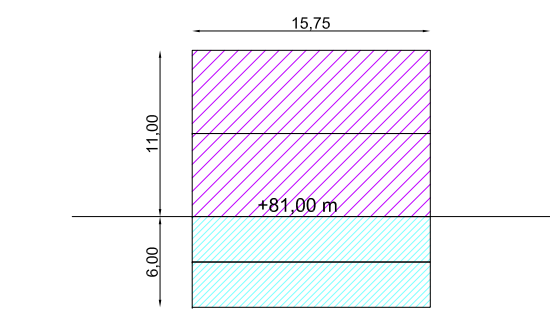
SECCIÓN 1:



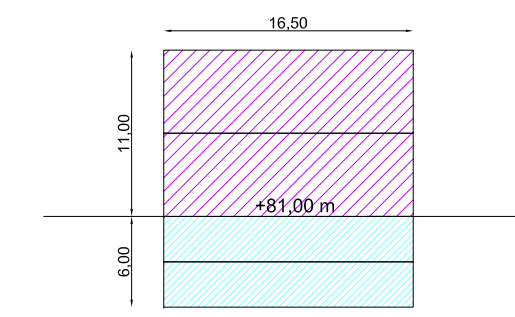
SECCIÓN 2:



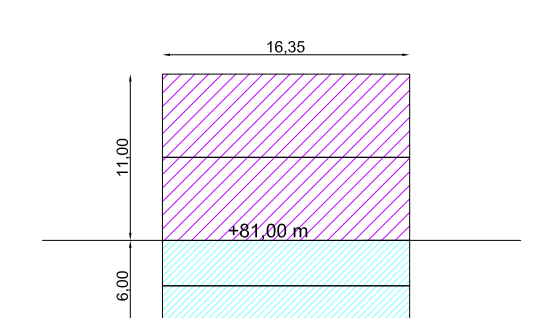
SECCIÓN 3:



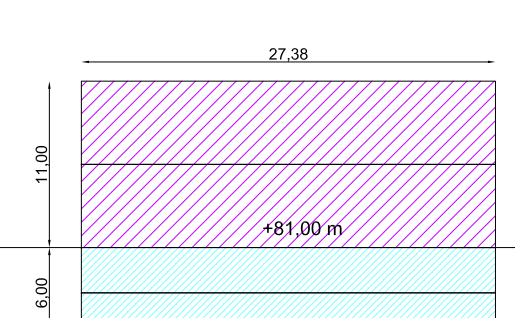
SECCIÓN 4:



SECCIÓN 5:



SECCIÓN 6:



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

Subámbito "12.C - Arriaga 3"

Superficie del área:		10,200 m2	
Parcela 1	Superficie 527 m2	Parcela 2	Superficie 517 m2
Uso Industrial 790,5 m2(t)		Uso Industrial 775,5 m2(t)	
Uso Garaje 1,054* m2(t)		Uso Garaje 1,034* m2(t)	
Perfil III		Perfil III	
Altura 11m.		Altura 11m.	
Parcela 3	Superficie 471 m2	Parcela 4	Superficie 500 m2
Uso Industrial 706,5 m2(t)		Uso Industrial 750 m2(t)	
Uso Garaje 942* m2(t)		Uso Garaje 1,000* m2(t)	
Perfil III		Perfil III	
Altura 11m.		Altura 11m.	
Parcela 5	Superficie 495 m2	Parcela 6	Superficie 615 m2
Uso Industrial 742,5 m2(t)		Uso Industrial 922,5 m2(t)	
Uso Garaje 990* m2(t)		Uso Garaje 1,230* m2(t)	
Perfil III		Perfil III	
Altura 11m.		Altura 11m.	
Parcela 7	Superficie 613 m2		
Uso Equipamiento Comunitario			

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

<ul style="list-style-type: none"> ----- AREA / SECTOR ----- AREA / SECTOR ----- LIMITE DE SUBARBITO AZHESPARRUEEN MUGAKETA ----- LIMITE DE PARCELA LURRALDEEN MUGAKA ----- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA ----- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA ----- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA PATATADAN BARENDUTARIO HEGALAK ----- RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA ----- PAGANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAKUNTZA-ALTUEIRA NEURTZEZKO SESTRA PERIMETRALA ----- UBICACION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA BEHE PLANTAN BARRUPUZEN NAHITAEZKO KOKAPAKIA 	<ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL MOTEZGARABILERA USO INDUSTRIAL INDUSTRIARABILERA USO TECNICO INFUSIONAREN SEKTORIKO ERABILERA USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ENPAMENKU KOMUNITARIOKO ERABILERA GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETARDUELEEN ERABILERA ESPACIO PRIVADO -USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA -ERABILERA PRIVATUA ESPACIO PUBLICO -USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA -ERABILERA PUBLIKOA "SESTRAZ GOTTIK" ESPACIO PUBLICO -USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKUA -ERABILERA PUBLIKOA RED DE COMUNICACION VARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA ACCESOS A GARAJE - BUELO PUBLICO BARRAKA BARRAKEN - PARTZELA PUBLIKOA
--	---