FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR — *27.- "EGINO BERRI"*

DATOS GENERALES			
CLASIFICACION	SUELO URBIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	130.594 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	130.594m2.

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	E	m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B-1	130.594 m2.
SUPERFICIE TOTAL		130.594 m2.

COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.	TIPO DE ACTUACION	OCUPACION EN PLANTA		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
SECTOR 27.- EGINO BERRI	TOTAL 127.780	NUEVO DESARROLLO	0	55.000	55.000
TOTAL			0	55.000	55.000

APROVECHAMIENTOS	
OCUPACION EN PLANTA DE LA EDIFICACION	55.000 m2.
EDIFICABILIDAD SIN ENTREPLANTAS	65.000 m2.
EDIFICABILIDAD CON ENTREPLANTAS (50%)	97.500 m2.
PORCENTAJE DE OCUPACION EN PLANTA	0,42 m2./m2.

EQUIPAMIENTOS APROXIMADOS													
ESCOLAR		SANITARIO		SOC.CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO		OTROS	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
				1.300						2.600		1.300	

ESPACIOS PUBLICOS (A DETERMINAR EN EL PP)						
VIALES	APARCAM.		ACERAS PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI	PLATAFORMA TRANVIA
m2.		m2.	m2.	m2.	m2.	m2.

SUELO URBANIZABLE

OBJETIVOS

- Creación de una nueva zona industrial que absorba las necesidades de crecimiento propio y de las operaciones de realojo de las empresas que se ven afectadas por la recalificación de suelos, principalmente, Danobat e Insausti.

- Se realizará una nueva rotonda de enlace con la carretera a Zumarraga, para conectarlo a través del área de Oinartxo.

- La ordenación es a título orientativo, el Plan Parcial no superará, en ningún caso, la edificabilidad establecida como máximo de 97.500 m2.

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- SUELOS CONTAMINADOS: Obligatoriedad de investigación de la calidad del suelo tal y como determina la ley 1/2005 de 4 de febrero. La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas de este Area queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente.
- El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, como criterios de diseño:
  - Respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación autóctona y/o vegetación de ribera de interés.
  - Limitación de las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.
  - Se procurará ubicar los usos edificatorios en los terrenos más llanos y mantener la vegetación arbórea existente en las zonas de mayor pendiente.
- El proyecto de urbanización contará con un Programa de restauración ambiental y paisajística. Este proyecto deberá recoger un análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc. Este Programa de restauración incluirá las actuaciones que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, la integración del sector en relación con la orografía (taludes tendidos, técnicas "vivas" de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, la descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración...

- CONDICIONES DE EDIFICACION

Secciones:

PB: Altura 10,00 m.
PB+1: Altura 20 m.
PB+2 (equipamientos): Altura 15,00 m.
El Ayuntamiento podrá modificar las alturas por necesidades de producción u otras circunstancias.

- DOTACIONES MINIMAS

Zona verde: 13.000 m2.
Parque deportivo: 2%
Equipamiento comercial: 1% (puede ser privado)
Equipamiento social: 1%.
Nº de aparcamientos: 1 por cada 100 m2. construidos.

- CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Sistema de actuación: Concertación
Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.
Está prevista su realización en el segundo quinquenio.

Si, con anterioridad a la ejecución del Sector por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener por cesión gratuita el suelo previsto para tales obras o subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa. La aprobación de la presente Normativa, producirá los efectos previstos en el Art. 33 de la Ley 6/98 de 23 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoración. Una vez obtenidos los terrenos, el Ayuntamiento, ejecutará las obras a su coste. Los promotores rembolsarán al Ayuntamiento, los gastos de urbanización que les hubiere correspondido, así como el justiprecio que se hubiere podido pagar por los terrenos, actualizados a la fecha de cobro.

Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento.

- CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

El Plan Parcial, dotará al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo. Correrá, por cuenta de los propietarios, la ejecución de las obras de urbanización dentro de los límites y las conexiones con las infraestructuras exteriores, a excepción del vial, situado dentro de los límites, que es sistema general adscrito al Sector.

En todo caso, y de conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m2; y Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m2.