

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO B2  
Normas Urbanísticas  
Particulares

© Ayuntamiento de Elgoibar Departamento de Urbanismo.

- Impreso en papel reciclado y blanqueado sin cloro •

#### TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS

No se permite reproducir, almacenar en sistemas de recuperación de la información, ni transmitir parte alguna de este documento, cualquiera que sea el medio empleado (electrónico, mecánico, fotocopiado, grabación, etc.) Sin el permiso escrito del titulara de los derechos de la propiedad intelectual.



# PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

## Aprobación Definitiva

# HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA

## Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO

### DIRECCIÓN FACULTATIVA

AYTO. DE ELGOIBAR

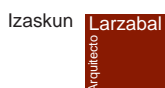


ELGOIBARKO UDALA

**D. Alfredo Etxeberria Murua**  
Alcalde

**D. Ricardo Garate Zubiaurre**  
Concejal de Urbanismo

### EQUIPO REDACTOR



ARAUDI

#### • ÁREA DE ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO

**Dirección**  
**Dña. Izaskun Larzabal Arzallus**  
Arquitecta

**Colaboradores**  
**Dña. Marina Velilla**  
Arquitecta

**Dña. Uxue Suquía**  
Arquitecta

#### • ASESORÍA JURÍDICA

**Dirección**  
**Dña. Nekane Azarola Martínez**  
Abogada  
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

#### • ÁREA DE SOCIOECONOMÍA Y CARTOGRAFÍA

**Dirección**  
**D. Pablo Fidalgo García**  
Geógrafo  
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

**Colaboradores**  
**D. Agustín Martín Espinosa**  
Geógrafo  
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

#### • ÁREA DE MEDIO AMBIENTE, PAISAJE Y PATRIMONIO

**Dirección**  
**D. Raoul Servert**  
Geógrafo  
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente  
Diplomado en Educación Ambiental  
Perito Judicial en Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

**Colaboradores**  
**Dña. Elena Alonso Zapirain**  
Bióloga  
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

**Dña. Mónica García Clemente**  
Paisajista  
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

**D. Jorge J. Vega i Miguel**  
Arqueólogo  
Master en Ordenación del Territorio y Medio Ambiente

#### • ÁREA DE INGENIERÍA

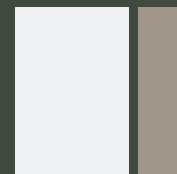
**Dirección**  
**D. Iñaki Lascurain Gisasola**  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

#### • MAQUETACIÓN Y DISEÑO

KRIPTA DESIGN Grupo-Argar

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
Aprobación Inicial

**HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
Hasierako Onarpena



**INDICE**





## **Listado de Ambitos Urbanísticos y áreas**

### **1.- ERDIGUNEA**

- 1A.- ALDE ZAHARRA
- 1B.- UBITARTE
- 1C.- LEKUEDER
- 1D.- EZENARRO
- 1E.- TRENBIDE1
- 1F.- TRENBIDE 2
- 1G.- GOIKOERROTA

### **2.- MAALA – PEDRO MUGURUTZA ETORBIDEA**

- 2A.- MAALA
- 2B.- USETXE
- 2C.- MUGURUTZA
- 2D.- MELITON

### **3.- SAN ROKE – BASARTE – MINTXETA**

- 3A.- KAMIÑEROKOA
- 3B.- ARREGITORRE2
- 3C.- ARREGITORRE1
- 3D.- UBITARTEGAIN
- 3E.- SAN ROKE
- 3F.- MINTXETA
- 3G.- ERRETSUNDI
- 3H.- BASARTE-IMH

**4.- URRUZUNO**

4A.- URRUZUNO1

4B.- URRUZUNO 2 Y 3

**5.- OLAZARRETA**

5 A.-OLAZARRETA1

5B.- OLAZARRETA2

**6.- URAZANDI**

6 A.- URAZANDIBERRI

6B.- URAZANDI

6C.- URAZANDIGAIN

6D.- URAZANDI MENDEBALDEA

6E.- EL PILAR

**7.- AIZKORRI**

7 A.- AIZKORRI1

7B.- AIZKORRI2

7C.- AIZKORRI3

**8.- OLASO**

8 A.- OLASOATE

8 B.- OLASO-OLASOPE

8 C.- OLASOGAIN

8D.- ZABALPENA

**9.- ALBITXURI – ALKORTA**

9 A.- ALBITZURI

9B.- ARGINGOALDEA





9C.- IBARRA

9D.- UNZUETA

9E.- DOIMAK

9F.- ALKORTA

9G.- ALBITZURI 2

## 10.- LERUN

10 A.- LERUNTXIKI – MORTERIKA

10B.- LERUN

10C.- IBAITARTE

## 11.- OLETA- KARKIZAO – BALLIBAR

11 A.- KARKIZAO

11B.- OLETA 1-2

11C.- OLETA 3

11D.- BALLIBAR

## 12.- ARRIAGA

12 A.- ARRIAGA1

12B.- ARRIAGA2

12C.- ARRIAGA3

12D.- ARRIAGA4

12E.- DEPURADORA

12F.- GARBIGUNE

## 13.- ALTZOLA

13 A.- ALTZOLA



## N.U.- AREAS EN SUELO NO URBANIZABLE

N.U.1.- SALLOBENTE-ERMUARAN

N.U.2- AIASTIA (SAN MIGEL)

N.U.3- IDOTORBE (SAN PEDRO)

N.U.4- LERUNGAIN

N.U.5- AZKUE BEHEA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO B2

1 ERDIGUNEA

**AREA "1.A-ALDE ZAHARRA"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por las principales calles del casco antiguo de Elgoibar con lotización típicamente medieval.

El área cuenta con una superficie de 37.876 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte y oeste por el río Deba, al sur por las áreas "1.B-Ubitarte", "1.C-Lekueder" y "1.D-Ezenarro" y al este por las áreas "2.A-Maala" y "2.B-Usetxe".

El ámbito se corresponde básicamente con el área "3.10-Casco Antiguo" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, y engloba las calles Errosario, San Bartolome, San Frantzisko y Kalegoen plaza.

En esta área se encuentran edificios singulares de Elgoibar como la Casa Torre de los Altzola del s.XV, la Parroquia de San Bartolome del s.XVIII y la Casa Consistorial del s.XVIII.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1.1. Erdigunea. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Revalorizar y recuperar los valores históricos – artísticos heredados del Casco Antiguo.

Continuar con la mejora del entorno de la Casa Torre de los Alzola iniciado en las Normas Subsidiarias de 1992, sustituyendo el edificio del Mercado y ampliando el espacio de la Kalebarren plaza hacia el río Deba, mejorando de esta manera el espacio público del centro de la localidad.

Peatonalizar el conjunto de la Kalebarren plaza, eliminando los aparcamientos en superficie.

Regularizar las alineaciones traseras de los edificios ubicados entre los números 42 - 50 y 32 – 34 de la C/ San Frantzisko, redefiniendo las edificabilidades y alineaciones de las parcelas en las que se ubican.

Regularizar la altura de los edificios del área, limitándolos de forma general a planta baja y cuatro plantas altas en las calles Errosario, San Bartolome, San Frantzisko y entorno de Lekueder, y planta baja y tres plantas altas en los alrededores de Kalebarren plaza.

Por último, deberá cumplirse el "Plan de Restauración de la Fachada al río Deba a su paso por Elgoibar", desarrollado dentro del programa de mejora de la imagen urbana de la fachada al río Deba por Debegesa.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.10/1.A – Residencial de Casco Antiguo"	(Superficie 37.876 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

**AREA "1.A-ALDE ZAHARRA"**

1.1.1- Subámbito "1.A.1-San Frantzisko 42-50" (Superficie 658 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística total: 2.452 m2(t) residencial y 921,50 m2(t) terciario.

Se proyectan cinco parcelas independientes con los parámetros especificados en la hoja gráfica adjunta.

- Parcela 1	540 m2(t) residencial	215 m2(t) terciario
- Parcela 2	580 m2(t) residencial	220 m2(t) terciario
- Parcela 3	230 m2(t) residencial	115 m2(t) terciario
- Parcela 4	770 m2(t) residencial	297 m2(t) terciario
- Parcela 5	332 m2(t) residencial	74,50 m2(t) terciario

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Son los que se establecen en el Gráfico 1.Condiciones de edificación "1.A.1-San Frantzisko-42-50" de la presente Norma Particular.

B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.10-Residencial de Casco Antiguo"

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial (incremento): el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

1.1.2- Subámbito "1.A.2-San Frantzisko 32-34" (Superficie 452 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Se proyectan dos parcelas independientes con los parámetros especificados en la hoja gráfica adjunta.

- Parcela 1	900 m2(t) residencial	336 m2(t) terciario
- Parcela 2	900 m2(t) residencial	340 m2(t) terciario

**AREA "1.A-ALDE ZAHARRA"**

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Son los que se establecen en el Gráfico 1.Condiciones de edificación "1.A.1-San Frantzisko 32-34" de la presente Norma Particular.

B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.10-Residencial de Casco Antiguo"

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial (incremento): el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

1.1.3 – Subámbito "1.A.3-Mercado" (Superficie: 1.052 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 1.500 m(t) de equipamiento y 382 m2(t) terciario en planta baja.
- Bajo rasante: Se autoriza la construcción de una planta semisótano destinada a uso terciario con una superficie de 382 m2(t) .

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Son los que se establecen en el Gráfico 1.Condiciones de edificación "1.A.2-Mercado" de la presente Norma Particular.

B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "G.00-Equipamiento Comunitario"

1.1.4- Resto del ámbito (Superficie 35.714 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Para el resto del ámbito, 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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.



## AREA "1.A-ALDE ZAHARRA"

Se permite regularizar la altura de los edificios de forma general a planta baja y cuatro plantas altas en San Bartolome, Errosario, San Frantzisko y entorno de Lekueder, y planta baja y tres plantas altas en los alrededores de Kalebarren plaza.

### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.10-Residencial de Casco Antiguo" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

### 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 se determina en el presente 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:

"1.A.1-San Frantzisko 42-50":

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

"1.A.2-San Frantzisko 32-34":

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

"1.A.3-Mercado":

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

El Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV señala para este ámbito un retiro al río Deba de 15m. Pero el apartado F.3.2 de la normativa señala que para operaciones de conservación, reconversión o sustitución de edificio existente, su carácter es indicativo.

"Resto del Ámbito":

Se consolidan, con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

## AREA "1.A-ALDE ZAHARRA"

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

#### "1.A.1-San Frantzisko 42-50":

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.1.A.a" del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### "1.A.2-San Frantzisko 32-34":

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.2.A.a" del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### "1.A.3-Mercado":

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.3.A.a" del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### "Resto del Ámbito":

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.5.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.

#### "1.A.1-San Frantzisko 42-50":

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.1.A.b" del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### "1.A.2-San Frantzisko 32-34":

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.2.A.b" del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### "1.A.3-Mercado":

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.3.A.b" del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### "Resto del Ámbito":

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.5.A.b" del anterior epígrafe III

### D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

#### "1.A.1-San Frantzisko 42-50":

Estas condiciones son las establecidas en la ficha gráfica adjunta

#### "1.A.2-San Frantzisko 32-34":

Estas condiciones son las establecidas en la ficha gráfica adjunta

## AREA "1.A-ALDE ZAHARRA"

"1.A.3-Mercado":

Estas condiciones son las establecidas en la ficha gráfica adjunta

"Resto del Ámbito":

Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes

### **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.**

Se deberá definir un proyecto de obras complementarias para los subámbitos que así lo requieran.

En todo caso, las citadas obras complementarias urbanizarán la totalidad del suelo público afectado en el entorno de la parcela privada resultante.

### **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 AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**



## AREA "1.A-ALDE ZAHARRA"

El ámbito se localiza sobre un terreno aluvial, formado por margas negras y grises correspondientes al flysch calcáreo. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales. Dada su proximidad al río Deba, este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones). Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00136, 20032-00132, 20032-00137).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

### **VIII.- GRAFICOS**

- Plano "1.1. Erdigunea. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "1.2. Erdigunea. Zonificación Global"
- Plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "1.4. Erdigunea. Condiciones de Ejecución Urbanística"
- Ficha "1.A.1. San Frantzisko 42-50"
- Ficha "1.A.2. San Frantzisko 32-34"
- Ficha "1.A.3 Mercado"

**AREA "1.B-UBITARTE"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por el conjunto de calles situadas al sur del casco histórico de Elgoibar.

En el entorno de la calle Santa Ana se organiza mediante una lotización típicamente medieval, mientras que en las zonas situadas en cotas superiores se organiza mediante bloques de viviendas algo más aislados, combinados con espacios libres de superficie relativamente reducida.

El área comprende una superficie de 26.900 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por el río Deba y el área "1.A-Alde Zaharra", al este por las áreas "1.F-Trenbide 2" y el sistema general ferroviario, al oeste por el río Deba y al sur por el área "1.G-Goikoerrotza".

El ámbito se corresponde básicamente con las antiguas áreas "3.2-Ubitarte" y "3.3-Ubitarteburu" delimitadas por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1.1. Erdigunea. 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.

Deberá cumplirse el "Plan de Restauración de la Fachada al río Deba a su paso por Elgoibar", desarrollado dentro del programa de mejora de la imagen urbana de la fachada al río Deba por Debegesa.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/5.B – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 24.130 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

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

**AREA "1.B-UBITARTE"**

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

1.2.-Zona "E.30/1.B – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 227 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.30-Red de Bidegorris", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3.-Zona "E.10/1.B – Sistema General -Red de Comunicación viaria"	(Superficie 2.543m <sup>2</sup> )
--	-----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**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 se determina en el presente 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 "1.3-Erdigunea. 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.

## AREA "1.B-UBITARTE"

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

### D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

### E.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

### F.- 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.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

### **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.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo de la administración.

#### 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"

## AREA "1.B-UBITARTE"

### 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 un terreno aluvial, formado por margas negras y grises correspondientes al flysch calcáreo. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales. Dada su proximidad al río Deba, este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones). Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00039, 20032-00038, 20032-00040, 20032-00041, 20032-00045, 20032-00043, 20032-00044).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visión europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 "1.1. Erdigunea. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "1.2. Erdigunea. Zonificación Global"
- Plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "1.4. Erdigunea. Condiciones de Ejecución Urbanística"

**AREA "1.C-LEKUEDER"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por el conjunto de espacios y edificaciones situadas alrededor del Parque Lekueder y la plaza Aita Agirre.

La mayor parte del ámbito se organiza mediante bloques de vivienda colectiva que delimitarán, por un lado el espacio público formado por las dos plazas, y por otra parte el lado noroeste de la Calle Trenbide.

También se encuentran en el ámbito el edificio de equipamientos Aita Agirre, y el conservatorio de música municipal.

El área presenta una superficie de 13.605 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por el área "1.A-Alde Zaharra", al este por el área "1.D-Ezenarro", al oeste por el área "1.B-Ubitarte", y al sur el área "1.E-Trenbide 1".

El ámbito se corresponde básicamente con las áreas "3.5, 3.6, 3.7 y 3.8-Lekueder" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1.1. Erdigunea. 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.

Se trasladará el centro de salud de la C/ Bernardo Ezenarro 7 al edificio situado en Plaza Aita Agirre 3, sin modificar la edificabilidad ni los parámetros urbanísticos del mismo.

Por otro lado, se propone una ficha de sustitución para el solar situado entre las calles Trenbide y San Ignazio. El objetivo es regularizar el frente de la calle Trenbide, mejorando el espacio libre existente y creando una dotación de aparcamientos bajo rasante. A su vez se pretende una rectificación y mejora de las condiciones del vial de la calle Trenbide, así como el paso del bidegorri.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/1.C – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 13.605 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito "1.C.1-Trenbide kalea 1"	(Superficie 234 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

**AREA "1.C-LEKUEDER"**

- Bajo rasante: 702 m2(t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Nueva edificación: Tres plantas bajo rasante con una ocupación máxima del total del subámbito.

B.- Condiciones generales de uso

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

1.1.2- "Resto del ámbito" (Superficie 13.371 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Para el resto del ámbito, 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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

**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 se determina en el presente 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:



## AREA "1.C-LEKUEDER"

- "1.C.1- Trenbide kalea 1":  
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "1.3-Erdigunea. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

- "Resto del Ámbito":  
Se consolidan, con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "1.3-Erdigunea. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- "1.C.1- Trenbide Kalea 1":  
Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.a" del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

- "Resto del Ámbito":  
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.

- "1.C.1- Trenbide Kalea 1":  
Dichas condiciones son las expuestas en el apartado "1.1.A.b" del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

- "Resto del Ámbito":  
Dichas condiciones son las expuestas en el apartado "1.1.A.b" del anterior epígrafe III

### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- "1.C.1- Trenbide Kalea 1":  
Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

- "Resto del Ámbito":  
Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

## **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.**

Se deberá definir un proyecto de obras complementarias para el subámbito "1.C.1- Trenbide Kalea 1".

## AREA "1.C-LEKUEDER"

### 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.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo de la administración.

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 AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza sobre un terreno aluvial, formado por margas negras y grises correspondientes al flysch calcáreo. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales. Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00128, 20032-00127, 20032-00126).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas 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 "1.C-LEKUEDER"

### **VII.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

### **VIII.- GRAFICOS**

- Plano "1.1. Erdigunea. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "1.2. Erdigunea. Zonificación Global"
- Plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "1.4. Erdigunea. Condiciones de Ejecución Urbanística"
- Ficha "1.C.1.Trenbide Kalea 1"

**AREA "1.D-EZENARRO"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ambito formado por el conjunto de calles y edificaciones situadas entre la Calle Bernardo Ezenarro, la Calle Pedro Migel Urruzuno y la Calle Artekale.

El ámbito está organizado mediante 2 bloques de vivienda colectiva, uno de ellos con patio interior y el otro organizado de manera más compacta, en el cual se encuentra actualmente el centro de salud del municipio.

El área presenta una superficie de 7.240 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por el área "1.A-Alde Zaharra", al este por el área "2.A-Maala", al oeste por el área "1.C-Lekueder" y al sur por el área "1.E-Trenbide 1" y el sistema general ferroviario.

El ámbito se corresponde básicamente con el área "3.9-Ezenarro/Urruzuno" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1.1. Erdigunea. 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.

Se permitirá el traslado del centro de salud al área contigua "1.C-Lekueder" y la transformación del uso del inmueble situado en C/ Bernardo Ezenarro 7.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/1.D – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 5.988 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

**AREA "1.D-EZENARRO"**

**B.- Condiciones generales de uso**

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

1.2.-Zona "E.30/1.D – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 5 m <sup>2</sup> )
---	--------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.30-Red de Bidegorris", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3.-Zona "E.10/1.D – Sistema General -Red de Comunicación viaria"	(Superficie 1.247m <sup>2</sup> )
--	-----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**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 se determina en el presente 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 "1.3-Erdigunea. 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.

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

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

## AREA "1.D-EZENARRO"

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

### E.- Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

### F.- 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.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

### **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.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo de la administración.

#### 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.

## AREA "1.D-EZENARRO"

### **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El ámbito se localiza sobre un terreno aluvial, formado por margas negras y grises correspondientes al flysch calcáreo. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales. Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00125).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas 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.

### **VII.- GRAFICOS**

- Plano "1.1. Erdigunea. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "1.2. Erdigunea. Zonificación Global"
- Plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "1.4. Erdigunea. Condiciones de Ejecución Urbanística"



## AREA "1.E-TRENBIDE 1"

### **I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El área denominada "1H – Trenbide" lo conforma una franja de terreno que incluye las vías férreas en una longitud de 380m y 30m de anchura media a su paso entre los barrios altos de Arregitorre / San Roke y el casco antiguo de Elgoibar.

La superficie del ámbito alcanza los 9.750 m<sup>2</sup> y linda al norte y al oeste con las áreas "1.C-Lekueder", "1.D-Ezenarro" y "1.B-Ubitarte", y al sur y al este con las áreas "3.C-Arregitorre 1" y "2.D-Ubitartegain".

El suelo objeto de la ficha tiene clasificación de suelo urbano con calificaciones diversas: sistema general ferroviario, equipamiento y terciario / actividades económicas, que se determinarán en la ficha gráfica adjunta.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1.1-Erdigunea. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Promover la regeneración de la zona en el que el trazado del ferrocarril provoca una fractura entre barrios importantes.

Eliminar el actual aparcamiento en superficie y soterrar la actual estación de Euskotren integrándola en la nueva propuesta.

Posibilitar la cubrición de las vías de Euskotren en el ámbito descrito, generando un nuevo espacio en superficie a la altura de la calle Juan Mugertza.

Conversión de Trenbide kalea en un eje urbano principal (permitiendo el acceso entre el casco urbano y el barrio de Azkue (San Roke)), por las interconexiones de las infraestructuras de transporte (parada de autobuses públicos en conexión con la estación ferroviaria) y por el incremento en su actividad mediante nuevos usos comerciales y la ubicación de los accesos a los nuevos usos de la propuesta.

Ampliación en lo posible de la sección de Juan Mugertza kalea que permita reducir la afección de los volúmenes propuestos y que sirva como vial de apoyo a los nuevos usos eliminando el fondo de saco mediante su conexión al sur con el nuevo vial. Conectará y articulará los nuevos espacios urbanos resultantes.

Creación de nuevos espacios libres públicos ajardinados al Norte y Sur del ámbito a cota de Juan Mugertza kalea dando continuidad a los espacios públicos acondicionados en Urbitarte. Creación de un nuevo espacio público central a cota de San Roke kalea.

Reducir la afección de los volúmenes propuestos, tanto hacia las edificaciones existentes en Trenbide kalea como hacia las de Juan Mugertza kalea mediante la composición con texturas transparentes y retranqueos, evitando la continuidad de los aleros permitiendo una imagen singular respecto a lo existente.

**AREA "1.E-TRENBIDE 1"****III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL****1. Calificación global**

1.1.-Zona "E.20/1.E – Sistema General Ferroviario"	(Superficie 8.302 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

**A.- Condiciones de edificación**

## a) Edificabilidad urbanística

- Parcela 1      1.200 m2(t) terciario
- Parcela 2      - m2(t) ferroviario
- Parcela 3      2.040 m2(t) residencial      270 m2(t) terciario      1.184 m2(t) garaje
- Parcela 4      6.600 m2(t) terciario\*
- Parcela 5      2.070 m2(t) terciario\*\*      450 m2(t) ferroviario\*\*      19.980 m2(t) garaje\*\*

\* La parcela 4 se desarrollará mediante un Plan Especial

\*\* Las superficies son orientativas. La superficie de la nueva estación ferroviaria es aproximada y se concretará en el posterior proyecto edificatorio. No se restringe la edificabilidad bajo rasante.

## b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

- Parcela 1      II      7m
- Parcela 2      I      7m
- Parcela 3      V/III      15m
- Parcela 4      Se definirá en el Plan Especial
- Parcela 5      III      12m

**B.- Condiciones de uso**

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas en la ficha gráfica adjunta, y son las establecidas con carácter general para esta zona global en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

**AREA "1.E-TRENBIDE 1"**

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Edificación residencial: 2.040 m<sup>2</sup> (t) (24 viviendas tasadas)

1.2.-Zona "E.10/1.E – Sistema General -Red de Comunicación viaria"	(Superficie 1.448m <sup>2</sup> )
--	-----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**2. Clasificación Urbanística:**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano a categorizar en el planeamiento especial a promover.

**3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:**

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

**4.- Régimen general de programación y ejecución.**

A.- Criterios generales.

El desarrollo urbanístico del área deberá compatibilizarse con las distintas actuaciones de otras áreas. El acceso a las plantas de garaje deberá garantizarse desde el sector "1F-Ubitarteburu".

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial en el plazo de seis meses contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

**1.- Calificación pormenorizada.**

Las condiciones de calificación pormenorizada sobre la cubierta del ferrocarril, a nivel de la C/ Juan Mugertza serán las que establezca el Plan Especial a promover en el mismo.

La zonificación pormenorizada del resto del ámbito se desglosa por niveles de la siguiente manera:

Planta	Zonificación Pormenorizada	Superficie (m2)
- Sótano -3	e.30-aparcamiento	9.750

**AREA "1.E-TRENBIDE 1"**

- Sótano -2	e.30-aparcamiento	9.750
- Sótano -1	e.30-aparcamiento	7.230*
	e.20-ferroviario	450*
	b.30-terciario	2.070*
Planta C/ Trenbide	e.20-red comunicación ferroviaria	5.248
	b.30-terciario	1.200
	a.20-residencial (Bajo Rasante)	596
	e.10-red comunicación viaria	2.706
Planta C/ Juan Mugertza	b.30-terciario	1.785**
	g.00-equipamiento	1.350**
	a.20-residencial (incluye terciario en PB)	495
	f.10- Espacio Libre	3.590**

\* Superficies orientativas a ajustar en el Proyecto de Ejecución.

\*\* Estas superficies se modificarán en el Plan Especial a promover

**2.- Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

**V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

**1.- Régimen de urbanización.**

El régimen de urbanización del Ámbito será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

**2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

A.- Condiciones específicas de formulación y programación

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Especial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

B.- Condiciones de actuación.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Especial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

## AREA "1.E-TRENBIDE 1"

### 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"

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

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Especial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo del ámbito.

### **3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

Se definen en el plano "1.4. Erdigunea. Condiciones de Ejecución Urbanística" aquellas edificaciones así declaradas, sin perjuicio de las posibles modificaciones y complementaciones que el Plan Especial pudiera introducir al respecto.

## **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El ámbito se localiza sobre un terreno aluvial, formado por margas negras y grises correspondientes al flysch calcáreo. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales. Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00127, 20032-00067).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas 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.

## **VII.- GRAFICOS**

- Plano "1.1. Erdigunea. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "1.2. Erdigunea. Zonificación Global"
- Plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "1.4. Erdigunea. Condiciones de Ejecución Urbanística"
- Ficha "1.E. Trenbide 1"

Izaskun



ARABDI

ELGOIBARKO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra  
Plan General de Ordenación Urbana de  
ELGOIBAR



Aprobación Definitiva

AREA "1.E-TRENBIDE 1"



**AREA “1.F– TRENBIDE 2”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El área “1.F-Trenbide 2” queda ubicada en pleno centro urbano de Elgoibar, junto al nuevo desarrollo de Ubitarteburu, y ocupa los terrenos en los que actualmente se sitúa el edificio de C/Trenbide nº10

El ámbito cuenta con una superficie de 1.635 m<sup>2</sup> y limita al norte y al oeste con el área “1.B-Ubitarte”, y al sur y al este con el área “1.E-Trenbide 1”.

El área cuenta con acceso directo desde la calle Trenbide, y se corresponde básicamente con el sector U.E.U.-2 de la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu aprobada definitivamente en septiembre de 2.003.

Su delimitación queda grafiada en el plano “1.1-Erdigunea. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

La nueva ordenación del área pretende la colmatación de la regeneración urbanística de la calle Trenbide, iniciada con el desarrollo de Ubitarteburu y la nueva rotonda, y continuará con el desarrollo tanto de esta área como del área contigua “1.E-Trenbide 1”.

Se redacta una ficha de sustitución por la que se pretende la construcción de un edificio residencial que acoja 17 viviendas libres y 10 VPO en una tipología de bloque aislado junto a la calle Trenbide

**III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “A.20/1.E – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 1.445 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 2.380 m<sup>2</sup>(t) residencial y 180 m<sup>2</sup>(t) terciario

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

-Perfil de edificación V(a)/III (especificado en ficha gráfica adjunta)

-Altura de edificación 18,50-21,50m (especificado en ficha gráfica adjunta)

B.- Condiciones generales de uso

**AREA “1.F– TRENBIDE 2”**

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de Edificación Abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)
- b) Edificabilidad para uso Terciario : 180 m2(t) en planta baja
- c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial: 850 m2(t) residencial VPO (10viv)  
1.530 m2(t) residencial libre (17 viv)

1.2.-Zona “E.10/1.F – Sistema General -Red de Comunicación viaria”	(Superficie 190m <sup>2</sup> )
--	---------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**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 se determina en el presente Plan General.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

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 “1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

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

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

**2.- Categorización del suelo urbano.**

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

## AREA "1.F- TRENBIDE 2"

### **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 fuera de ordenación en el ámbito.

### **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El ámbito se localiza sobre un terreno aluvial, formado por margas negras y grises correspondientes al flysch calcáreo. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales. Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00129, 20032-00040).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas 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 "1.F- TRENBIDE 2"

### **IX.- GRAFICOS**

- Plano "1.1. Erdigunea. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "1.2. Erdigunea. Zonificación Global"
- Plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "1.4. Erdigunea. Condiciones de Ejecución Urbanística"
- Ficha "1.F Trenbide 2"

## AREA "1.G- GOIKOERROTA"

### **I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El área "1.G-Goikoerrot" se encuentra ubicada en el extremo sur de Erdigunea, al final de la calle Santa Ana.

El ámbito se encuentra limitado al norte por el área "1.B-Ubitarte" y el puente Goikoerrot, al este por el sistema general ferroviario, al oeste por el río Deba y al sur por suelo no urbanizable.

Se trata de una parcela de configuración triangular destinada a sistema general de espacios libres con una superficie total de 5.470 m<sup>2</sup>.

El ámbito se corresponde básicamente con el antiguo sector urbanizable deportivo "3.64-Goikoerrot" delimitado por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1.1. Erdigunea. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

La parcela constituirá el remate sur del casco antiguo, garantizando un espacio libre abierto sobre el río Deba.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.-Zona "F.10/1.G – Sistema General de Espacios Libres"	(Superficie 4.273 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

#### A.- Condiciones generales de edificación

Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales "F.10-Sistema General de Espacios Libres" establecidas en este Plan General (documento "2.1-Normas Urbanísticas Generales").

#### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "F.10" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

1.2.-Zona "E.30/1.G – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 572 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.30-Red de Bidegorris", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

## AREA "1.G- GOIKOERROTA"

1.3.-Zona "E.10/1.G – Sistema General -Red de Comunicación viaria"

(Superficie 625 m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### 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:

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 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 "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

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

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

### 1.- Régimen de urbanización.

El sector deberá llevar a cabo un proyecto de urbanización.

### 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.

## AREA "1.G- GOIKOERROTA"

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.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo del sector.

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 fuera de ordenación en el ámbito.

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se sitúa sobre una litología conformada por margas negras y grises correspondientes al flysch calcáreo. Parte del ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales. Dada su proximidad al río Deba, este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones). Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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. De la misma manera deberán respetarse los retiros del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV y los criterios de uso del suelo según el grado de inundabilidad.

## IX.- GRAFICOS

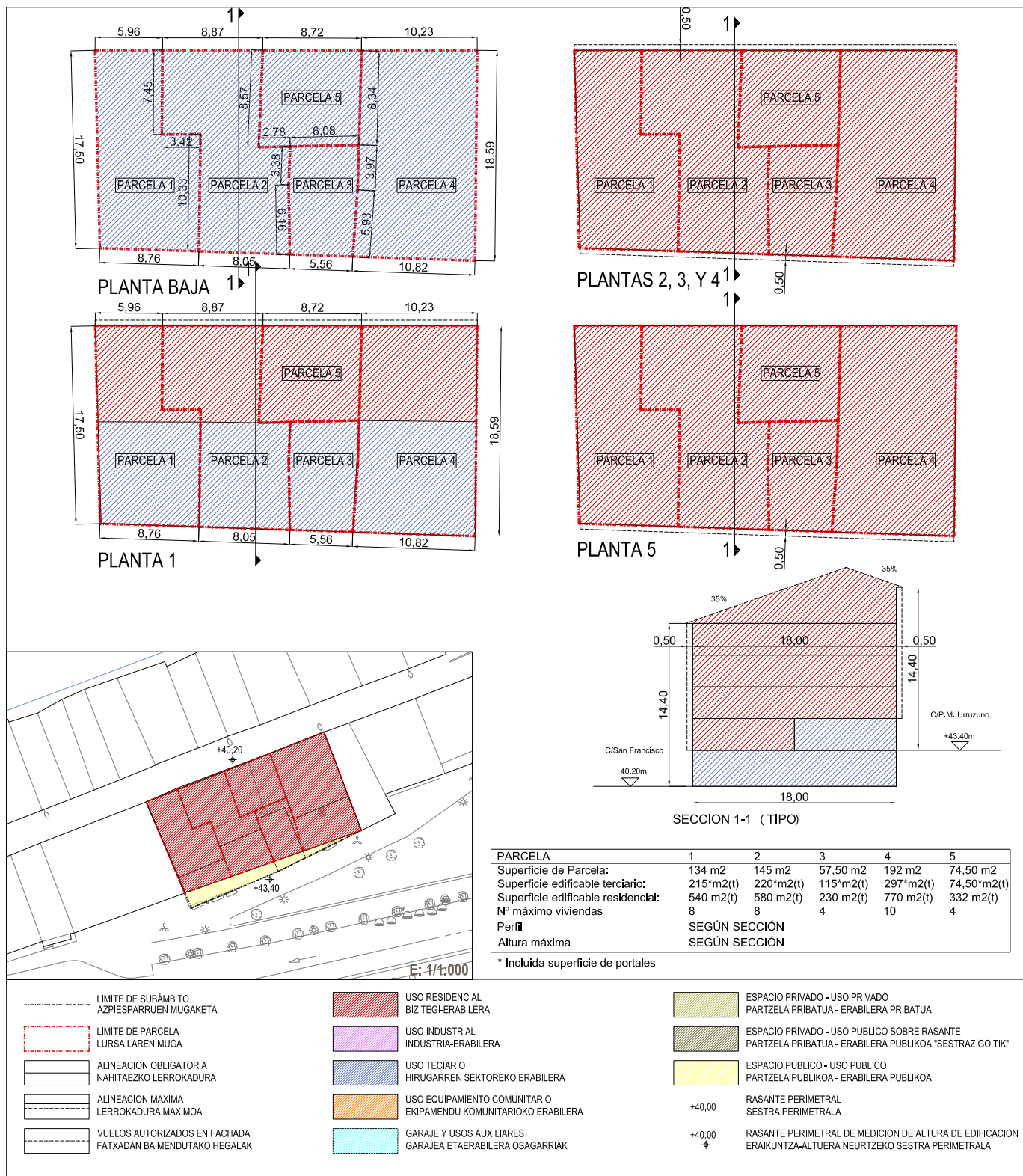
- Plano "1.1. Erdigunea. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "1.2. Erdigunea. Zonificación Global"
- Plano "1.3. Erdigunea. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "1.4. Erdigunea. Condiciones de Ejecución Urbanística"



# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "1.A.1 - San Francisco 42-50"



2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal  
Arquitecto

ARAUDI

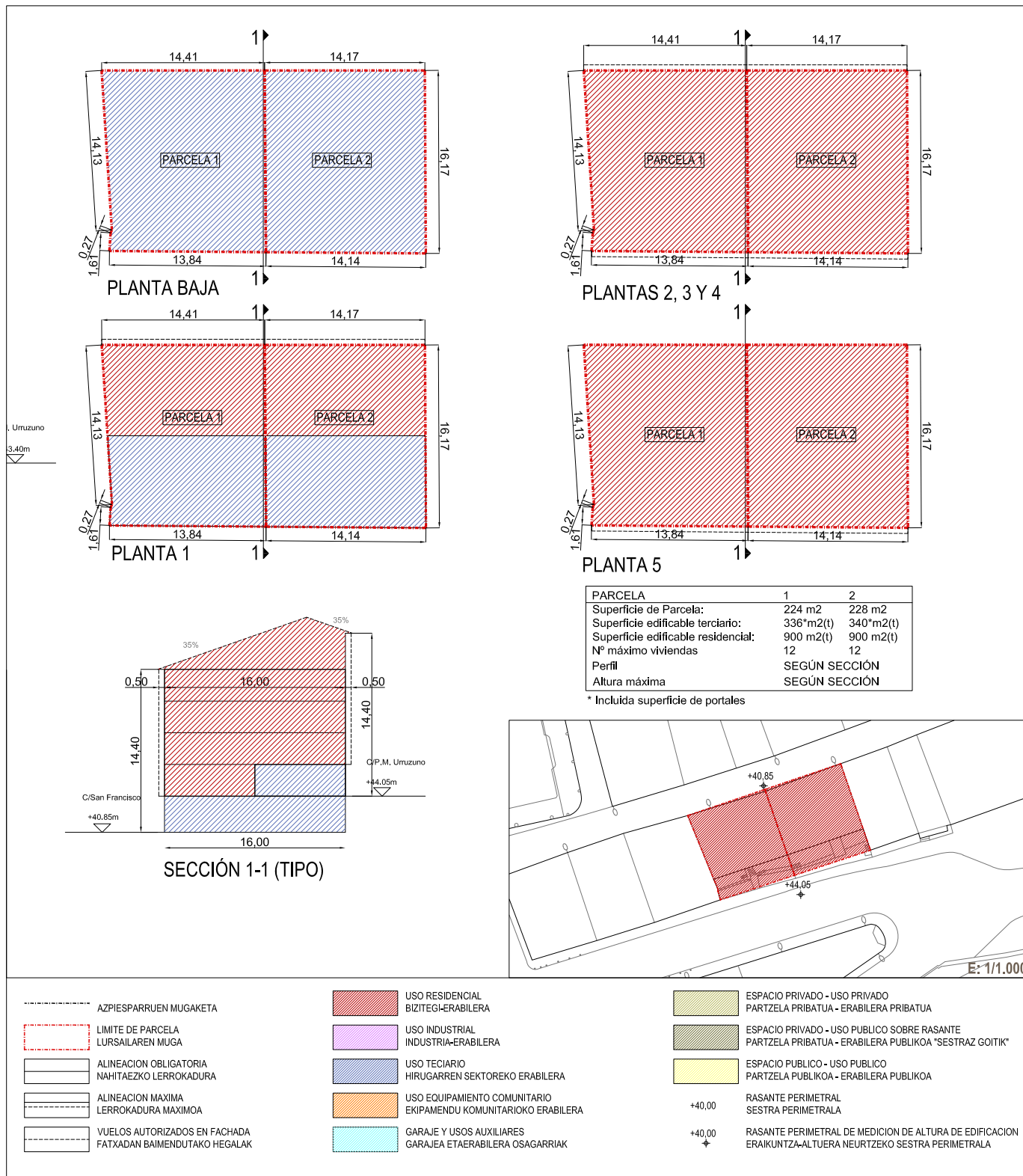
Injelan, s.l.  
EDIFICACIÓN INDUSTRIAL  
INGENIERÍA DE URBANISMO

E: 1/500

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "1.A.2 - San Francisco 32-34"



2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal  
Arquitecto

ARAUDI

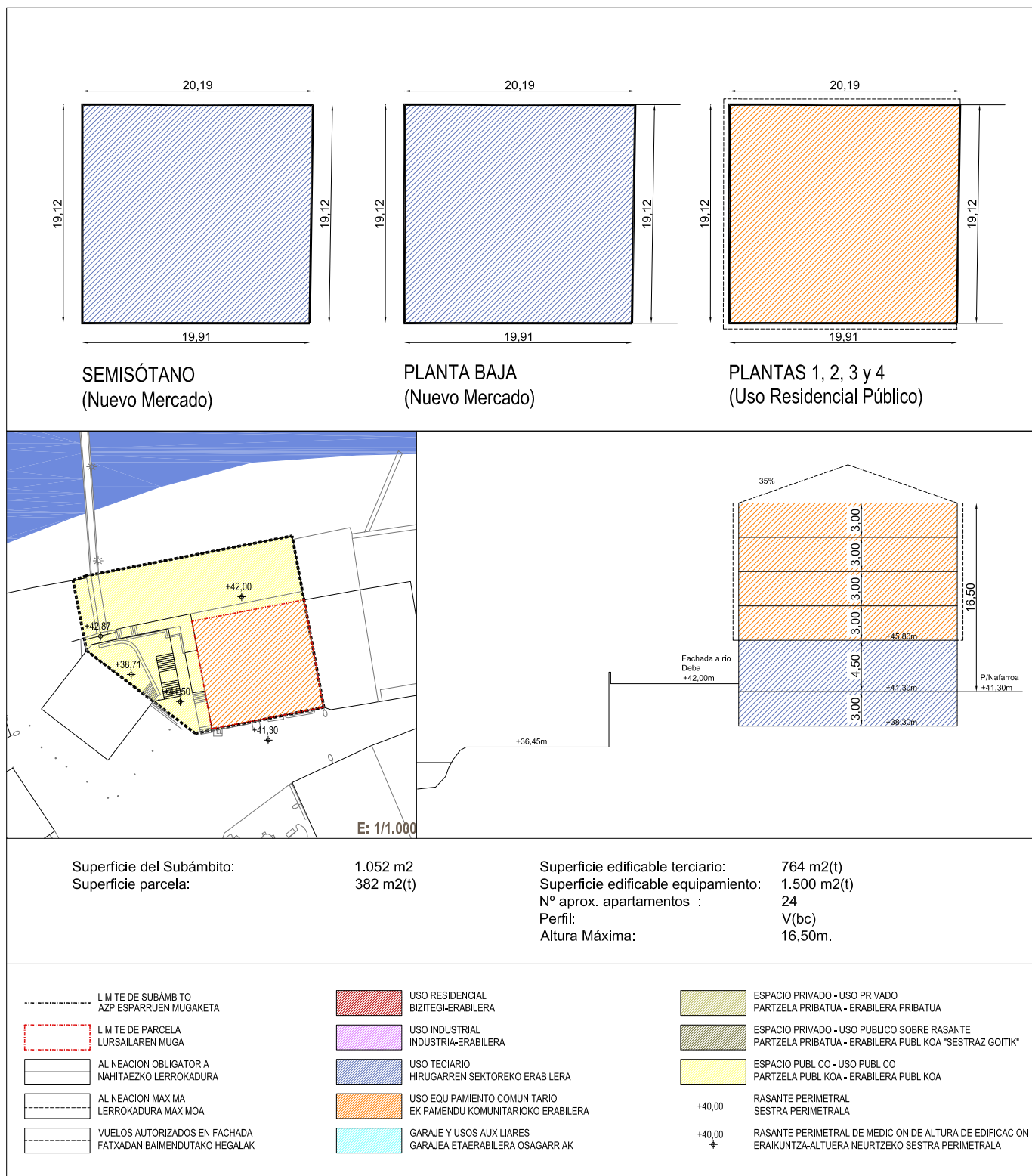
Injelan, s.l.  
EDIFICACIÓN INDUSTRIAL  
INGENIERÍA DE  
URBANISMO

E: 1/500

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "1.A.3 - Mercado"



2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal  
Arquitecto

ARAUDI

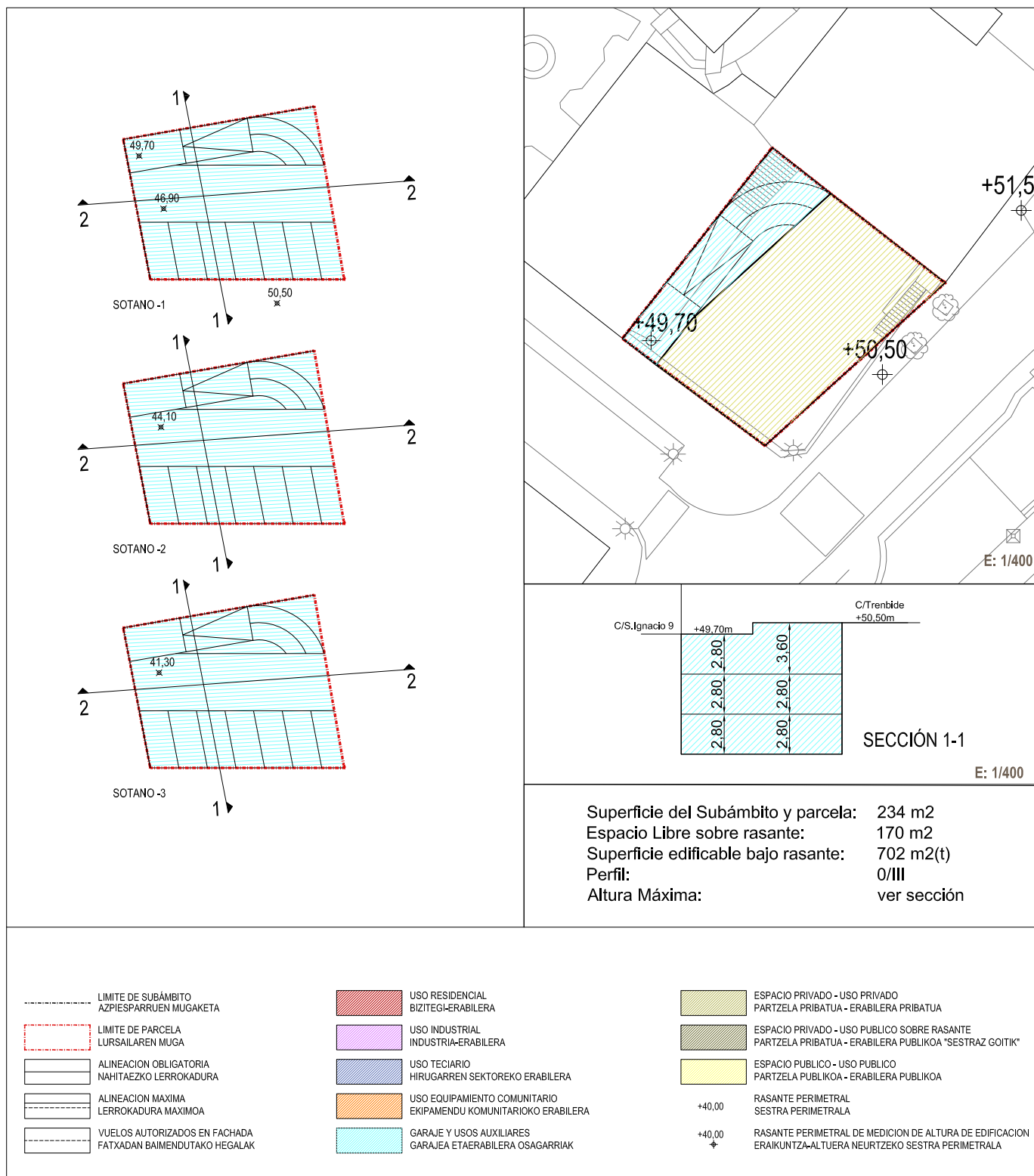
Injelan, s.l.  
EDIFICACION INDUSTRIAL INGENIERIA CIVIL URBANISMO

E: 1/500

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "1.C.1 - Trenbide Kalea nº1"



Superficie del Subámbito y parcela: 234 m<sup>2</sup>  
 Espacio Libre sobre rasante: 170 m<sup>2</sup>  
 Superficie edificable bajo rasante: 702 m<sup>2</sup>(t)  
 Perfil: 0/III  
 Altura Máxima: ver sección

2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012

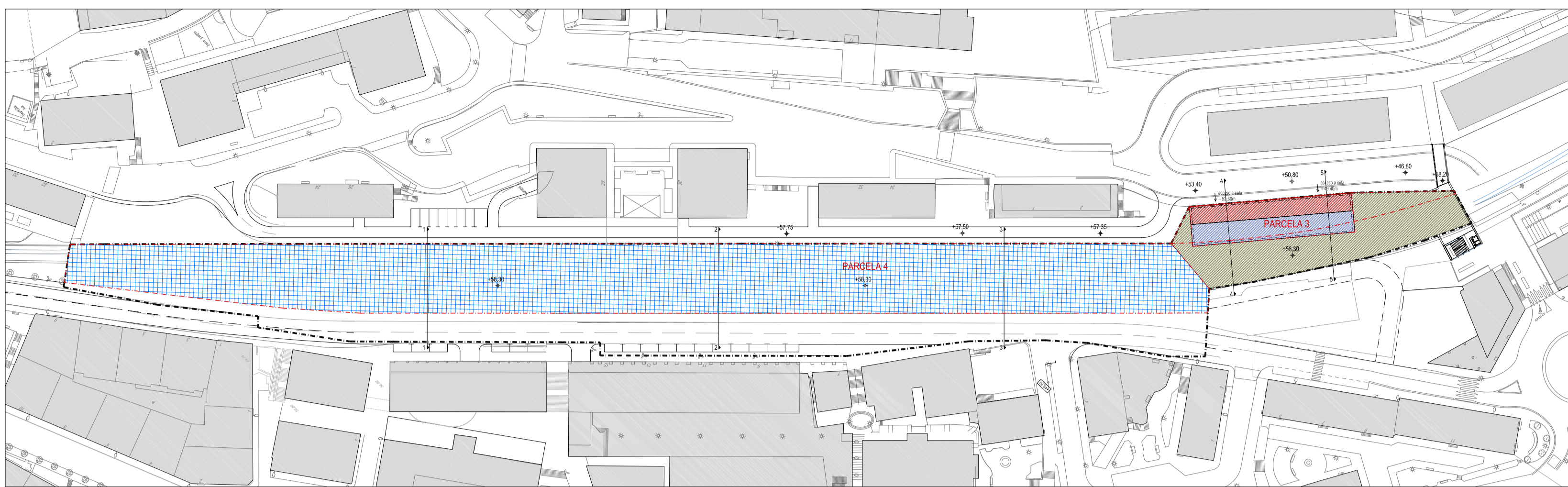
Izaskun Larzabal  
Arquitecto

ARAUDI

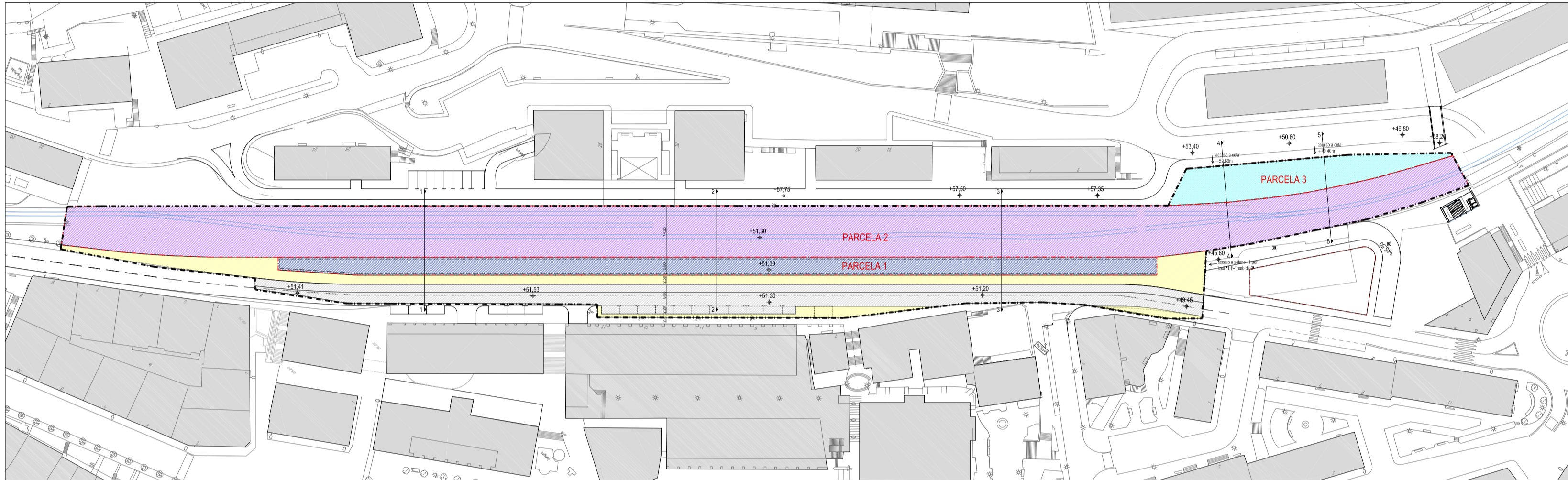
Injelan, s.l.  
EDIFICACION INDUSTRIAL  
INGENIERIA CIVIL  
URBANISMO

E: 1/500

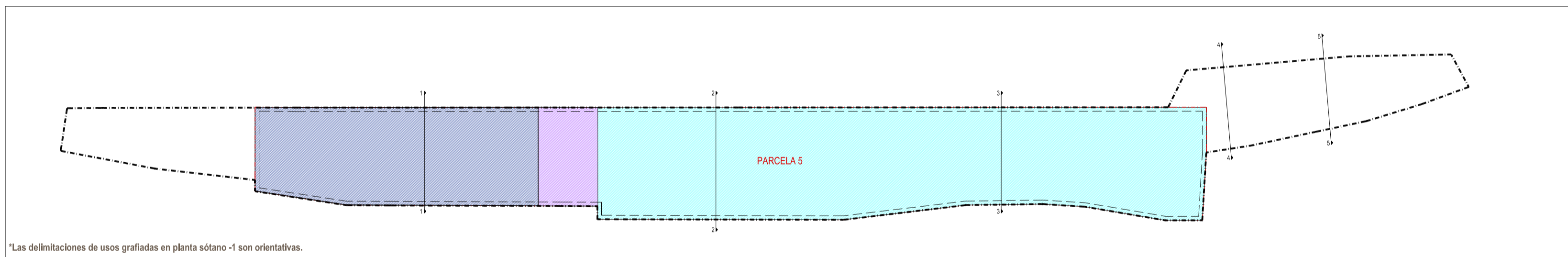




PLANTA COTA C/ JUAN MUGUERZA  
E: 1/1.000

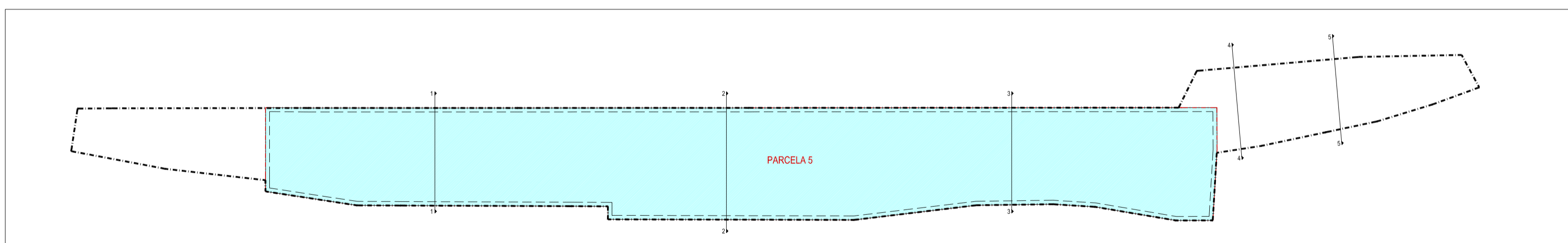


PLANTA COTA C/ TRENDEIDE  
E: 1/1.000

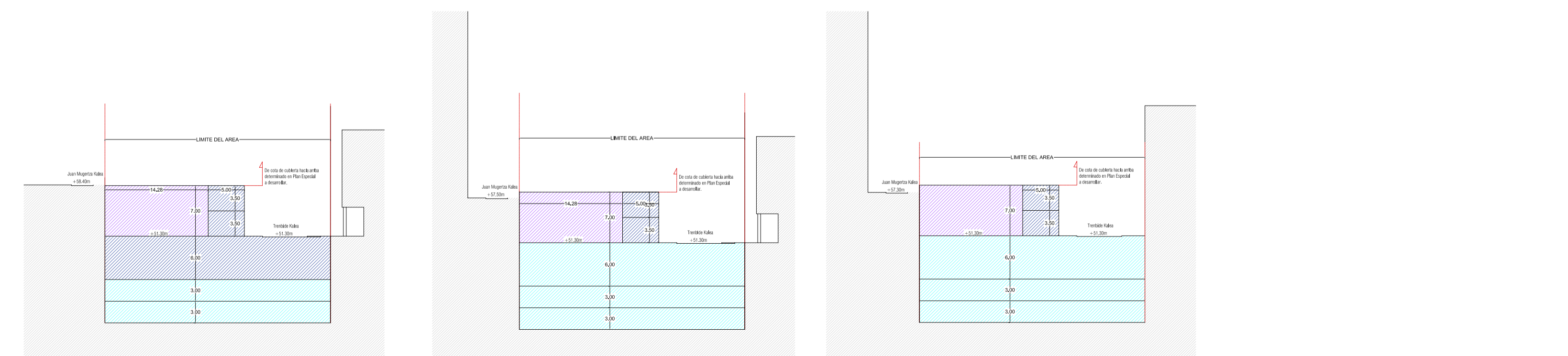


\*Las delimitaciones de usos graficadas en planta sótano -1 son orientativas.

PLANTA SÓTANO -1  
E: 1/1.000



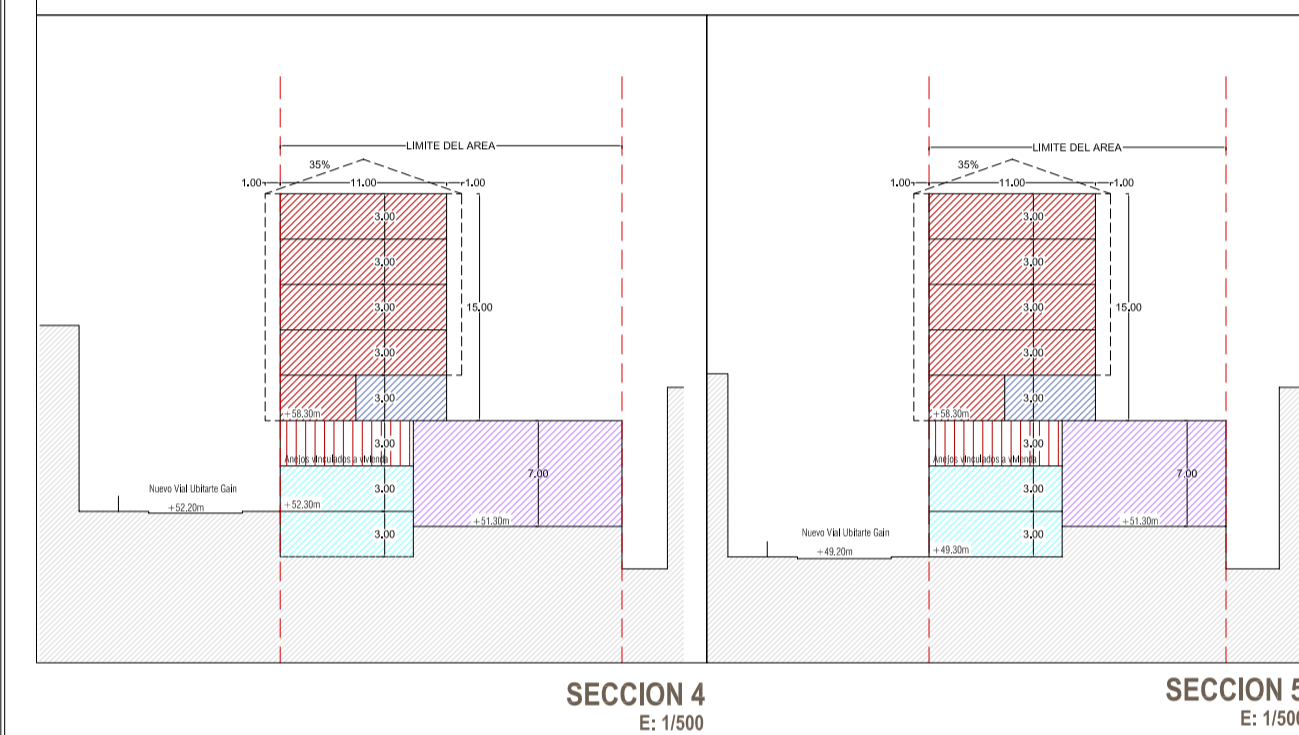
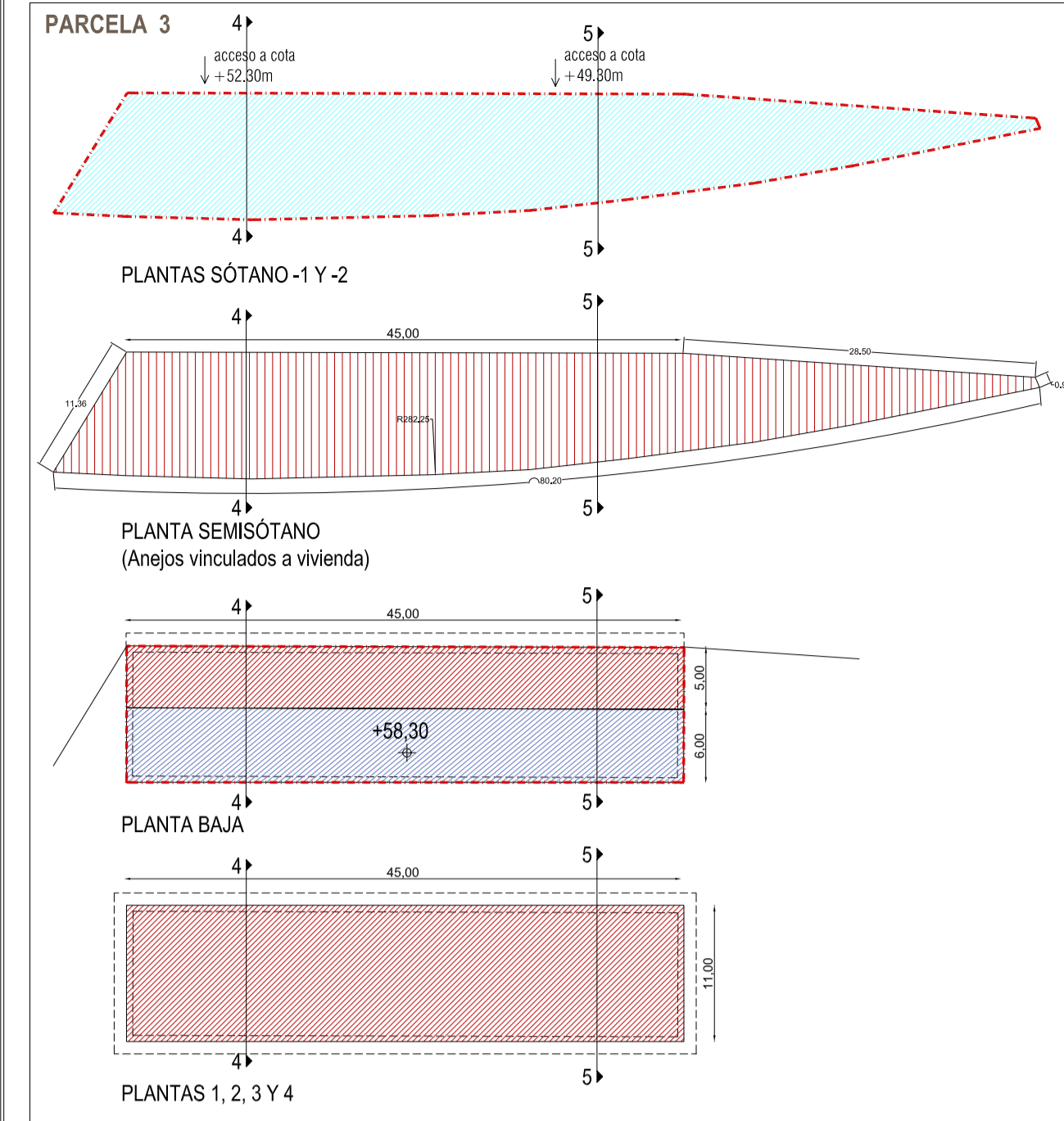
PLANTA SÓTANO -2 y -3  
E: 1/1.000



SECCION 1  
E: 1/500

SECCION 2  
E: 1/500

SECCION 3  
E: 1/500



SECCION 4  
E: 1/500

SECCION 5  
E: 1/500

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

### Área "1.E - Trenbide 1"

Superficie del área:	9.750 m <sup>2</sup>	
<b>Parcela 1</b>	Superficie: 1.200 m <sup>2</sup> Uso Terciario: 2.400 m <sup>2</sup> (t) Perfil: II Altura: 7m.	<b>Parcela 2</b> Superficie: 5.197m <sup>2</sup> Uso Ferroviario: - Perfil: I Altura: 7m.
<b>Parcela 3</b>	Superficie: 592 m <sup>2</sup> Uso Residencial: 2.040 m <sup>2</sup> (t) Uso Terciario: 270 m <sup>2</sup> (t) Uso Garaje: 1.184 m <sup>2</sup> (t) Uso Anejos viv.: 592 m <sup>2</sup> (t) Perfil: III/V Altura: 15m.	<b>Parcela 4*</b> Superficie: 5.680 m <sup>2</sup> Uso Terciario: 6.600 m <sup>2</sup> (t) Uso Equipamiento: 2.800 m <sup>2</sup> (t)
<b>Parcela 5**</b>	Superficie: 7.500m <sup>2</sup> Uso Terciario*: 2.070 m <sup>2</sup> (t) Uso Ferroviario*: 450 m <sup>2</sup> (t) Uso Aparcamiento*: 19.980 m <sup>2</sup> (t) Perfil: III Altura: 12m.	

\*La parcela se desarrollará mediante un Plan Especial

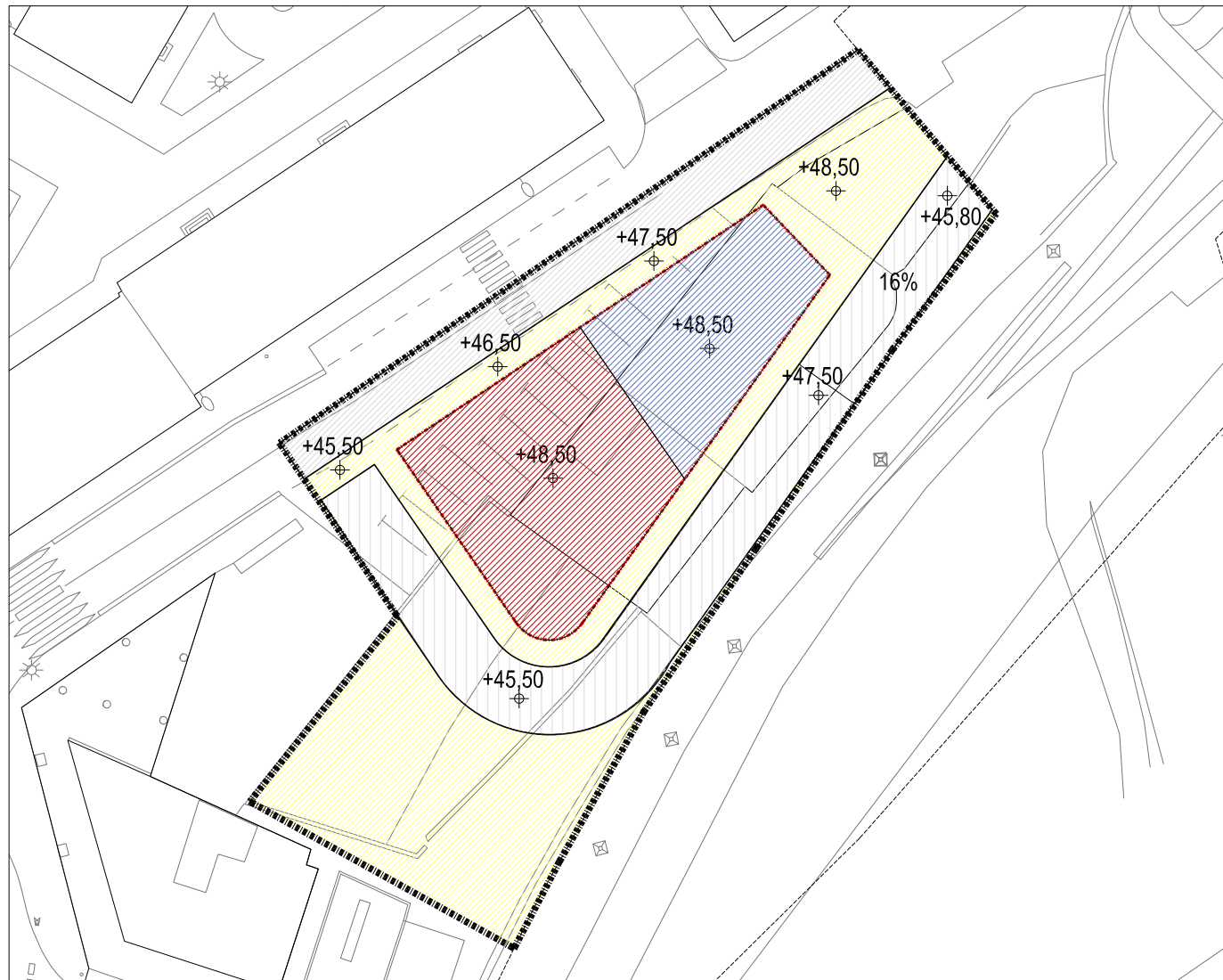
\*\*Las superficies son orientativas. No se restringe la edificabilidad bajo rasante.

- ÁREA / SECTOR
- - - - - LÍMITE DE SUBSECTOR
- - - - - LÍMITE DE SUBSECTOR ADIFERENCIADO (MAGNETA)
- - - - - LÍMITE DE PARCELA
- - - - - ALINEACIÓN DE CALLE
- - - - - ALINEACIÓN MÁXIMA
- - - - - VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- - - - - RASANTE PERIMETRAL
- - - - - RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACIÓN
- - - - - UBICACIÓN OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA
- - - - - ÁMBITO CLAVIA ZONIFICACION POR MENORZADA SE REMITE AL PLANEAMIENTO A PROMOVER
- - - - - ZONA ANTOLAMENDURAZO KENATIA SUSTATIAZ BARRERDIO PLANEAMENDURAZO ARABERA DUTEN ESPARRUAK.
- USO RESIDENCIAL BIOTOPORABLERIA
- USO INDUSTRIAL INDUSTRIERABLERIA
- USO TERCARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABLERIA
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EQUIPAMENDURAZO KENATIAZ ERABLERIA
- GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA Y USOS AUXILIARERABLERIA
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO
- PARCELA PRIVADA - ERABLERIA PRIVATUA
- ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO
- PARCELA PÚBLICA - ERABLERIA PÚBLIKOA
- RED DE COMUNICACION VARIA
- ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO
- PARCELA PÚBLICA



# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar



Superficie del área: 1.635 m<sup>2</sup>  
Superficie parcela: 450 m<sup>2</sup>(t)

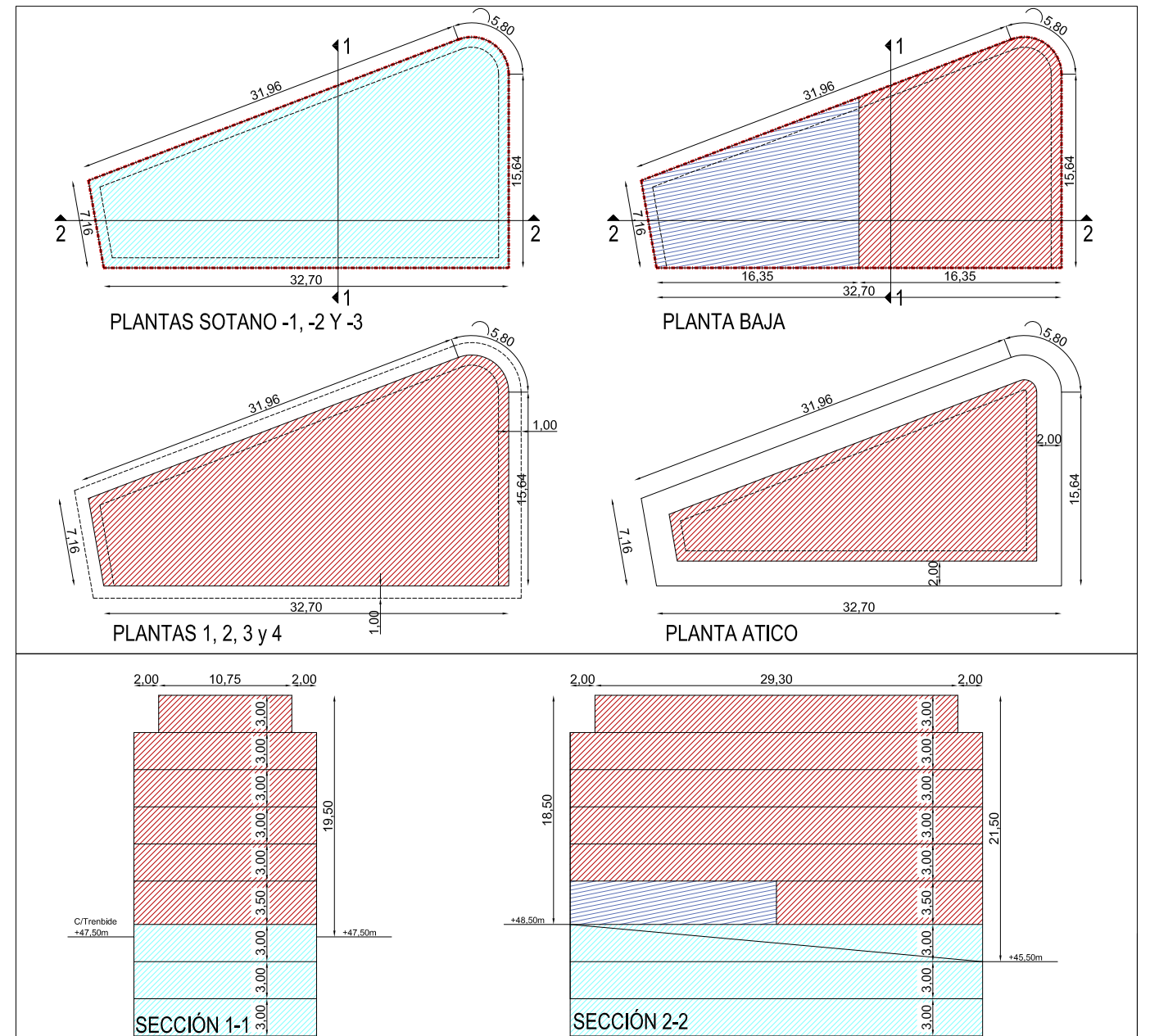
Superficie edificable residencial: 2.380 m<sup>2</sup>(t)  
Superficie edificable terciario: 180 m<sup>2</sup>(t)  
Nº viviendas: 27 (10VPO y 17 Libres)  
Perfil: V(a)/III  
Altura Máxima: ver secciones

<p>----- AREA / SEKTOREA</p> <p>----- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA</p> <p>----- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA</p> <p>----- ALINEACION OBLIGATORIA HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</p> <p>----- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA</p> <p>----- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK</p>	<p>USO RESIDENCIAL BIZITEGHERABILERA</p> <p>USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA</p> <p>USO Terciario HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</p> <p>USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA</p> <p>GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK</p>	<p>ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA</p> <p>ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK"</p> <p>ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA</p> <p>RED DE COMUNICACIÓN VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA</p> <p>ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLIKOIA</p>
--	--	---

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Área "1.F - Trenbide 2"



<p>----- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA</p> <p>----- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA</p> <p>----- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA</p> <p>----- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA</p> <p>----- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK</p>	<p>USO RESIDENCIAL BIZITEGHERABILERA</p> <p>USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA</p> <p>USO Terciario HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</p> <p>USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA</p> <p>GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK</p>	<p>ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA</p> <p>ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK"</p> <p>ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA</p> <p>+40.00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA</p> <p>+40.00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA</p>
---	--	---

2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2012



E: 1/500

### 1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Área "1.F - Trenbide 2"



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



DOCUMENTO B2

2. MAALA - PEDRO MUGURUZA



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo





## 2-MAALA-PEDRO MUGURUTZA

### Listado de áreas

2.A-Maala

2.B-Usetxe

2.C-Mugurutza

2.D-Meliton

### Gráficos

Plano "2.1. Maala – Pedro Mugurutza. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"

Plano "2.2. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Global"

Plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Pormenorizada"

Plano "2.4. Maala – Pedro Mugurutza. Condiciones de Ejecución Urbanística"

**AREA "2.A-MAALA"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito conformado por las calles Bernardo Ezenarro, Ermuaranbide Etorbidea, rotonda de Maala, C/Uparitzaga y Pedro Mugurutza.

El ámbito está organizado mediante bloques de vivienda colectiva, y alcanza la superficie de 24.546 m<sup>2</sup>.

Se encuentra delimitado al norte por el área "2.B- Usetxe" y "1.A-Alde Zaharra", al sur y al este por el sistema general ferroviario y al oeste por el área "1.D- Ezenarro".

El ámbito se corresponde básicamente con las áreas "3.11-Maala 1" y "3.12 Maala 2" delimitadas por las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento y la posterior Modificación Puntual de Normas referida a los sectores Maala 2-3 y Usetxe, aprobada definitivamente en mayo de 2.006.

Su delimitación queda grafiada en el plano "2.1. Maala – Pedro Mugurutza Etorbidea. 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.

Consolidar los parámetros urbanísticos de las viviendas protegidas a realizar en la C/Uparitzaga, aprobados en la Modificación Puntual de Normas referida a los sectores Maala 2-3 y Usetxe.

Proponer una ficha de sustitución para el edificio ubicado en la C/Pedro Mugurutza 2, modificando las alineaciones del edificio con el fin de lograr una mayor conexión entre las zonas de Uparitzaga y su nueva plaza, Pedro Mugurutza y San Lázaro.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/2.A – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 20.057 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito "2.A.1-Pedro Mugurutza 2"	(Superficie 357,70 m <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 1.000 m2(t) (12 viviendas)

## AREA "2.A-MAALA"

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Nueva edificación: VI(bc)/II. La altura máxima será de 19 metros.

La ocupación máxima es de 182m<sup>2</sup> en planta y deberá ajustarse a lo señalado en la ficha gráfica.

B.- Condiciones generales de uso

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

b) Edificabilidad para uso Terciario : 182 m<sup>2</sup>(t) en planta baja

c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

El total de la nueva edificabilidad residencial estará adscrita al régimen de Vivienda Libre. Deberá respetarse en todo momento la servidumbre de luces y vistas del edificio contiguo (C/Ermuaranbide nº1)

1.1.2- Subámbito "2.A.2-Uparitzaga 16" (Superficie 593,23 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

Se consolida la Modificación de Normas Subsidiarias del Sector Maala 2-3 y Usetxe, que determina los siguientes parámetros para este subámbito:

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 1.300 m<sup>2</sup>(t) (16 viviendas) + 325 m<sup>2</sup>(t) vinculado a viv.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Nueva edificación: V(bc)/I. La altura máxima será la definida en la ficha gráfica adjunta

B.- Condiciones generales de uso

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

b) Edificabilidad para uso Equipamiento Comunitario: 593,23 m<sup>2</sup>(t) en planta baja

**AREA "2.A-MAALA"**

c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

El total de la nueva edificabilidad residencial estará adscrita al régimen de Vivienda de Protección Oficial.

1.1.3- Resto del ámbito (Superficie 19.106,70 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Para el resto del ámbito, 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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

1.2.-Zona "E.10/2.A – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 3.547m <sup>2</sup> )
--	-----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3.-Zona "E.30/2.A – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 570 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.4.- Zona "F.10/2.A" Sistema General de Espacios Libres	(Superficie 372 m <sup>2</sup> )
--	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "F.10-Sistema General de Espacios Libres", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**2. Clasificación Urbanística:**

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

## AREA "2.A-MAALA"

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente 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:

- "2.A.1- Pedro Mugurutz 2":  
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutz. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.
- "2.A.2- Uparitzaga 16":  
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutz. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.
- "Resto del Ámbito":  
Se consolidan, con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutz. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- "2.A.1- Pedro Mugurutz 2":  
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular
- "2.A.2- Uparitzaga 16":  
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.2.A.a y en la ficha urbanística particular
- "Resto del Ámbito":  
Se consolida la edificabilidad existente

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

- "2.A.1- Pedro Mugurutz 2":  
Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular
- "2.A.2- Uparitzaga 16":  
Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

**AREA "2.A-MAALA"**

"Resto del Ámbito":  
 Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- "2.A.1- Pedro Mugurutza 2":  
 Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular
- "2.A.2- Uparitzaga 16":  
 Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

"Resto del Ámbito":  
 Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

**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.**

Se deberá definir un proyecto de obras complementarias para los subámbitos "2.A.1- Pedro Mugurutza 2" y "2.A.2- Uparitzaga 16"

**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.

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.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo de la administración.

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"

## AREA "2.A-MAALA"

### 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 areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos. La totalidad del ámbito se localiza sobre áreas potencialmente inundables con una acusada dificultad de drenaje de las aguas superficiales motivada por la existencia de niveles piezométricos muy próximos a la superficie topográfica (aluviales), o bien debido a la presencia de materiales impermeables con topografía subhorizontal. Este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00124, 20032-00091, 20032-00109, 20032-00108).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere en el ámbito se localiza un área de interés así como una zona de distribución preferente para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 "2.1. Maala – Pedro Mugurutza. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"

Plano "2.2. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Global"

Plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Pormenorizada"

Plano "2.4. Maala – Pedro Mugurutza. Condiciones de Ejecución Urbanística"

- Ficha "2.A.1. Pedro Mugurutza 2"



Izaskun



ARABDI

ELGOIBARKO Hiria Antolatzeko Plan Orokorra  
Plan General de Ordenación Urbana de  
ELGOIBAR



Aprobación Definitiva

**AREA "2.A-MAALA"**

- Ficha "2.A.2. Uparitzaga 16"

**AREA "2.B-USETXE"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito conformado por la franja de edificación comprendida entre el río Deba y la C/ Pedro Mugurutza, entre los números 1 y 31.

El ámbito está organizado mediante bloques de vivienda colectiva, y alcanza la superficie de 16.993 m<sup>2</sup>.

Se encuentra delimitado al norte por el río Deba, al este por el área "2.C-Mugurutza", al sur por el sistema general ferroviario y al oeste por el área "1.A- Alde Zaharra".

El ámbito se corresponde básicamente con el área "3.22-Usetxe" delimitada por la Modificación Puntual de Normas referida a los sectores Maala 2-3 y Usetxe, aprobada definitivamente en mayo de 2.006.

Su delimitación queda grafiada en el plano "2.1. Maala – Pedro Mugurutza Etorbidea. 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.

Consolidar los parámetros urbanísticos aprobados en la Modificación Puntual de Normas referida a los sectores Maala 2-3 y Usetxe.

Se propone a su vez derribar el edificio situado sobre rasante en Usetxe Kalea 1 y mantener el edificio bajo rasante.

De este modo se crea una pequeña zona libre junto al río Deba y se elimina la parte sobre rasante del actual edificio que invade la zona de inundabilidad del río Deba.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/2.B – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 15.417 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

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. Siempre y cuando se respeten como mínimo la servidumbre de 5 m

**AREA "2.B-USETXE"**

de anchura del Dominio Público Hidráulico.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

1.2.-Zona "E.10/2.B – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 1.576m <sup>2</sup> )
--	-----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**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 se determina en el presente 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 "2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a

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

Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

## **AREA "2.B-USETXE"**

Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

### **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.**

No se establecen especificaciones.

#### **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.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo de la administración.

##### **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.**

Se declara fuera de ordenación la parte sobre rasante del edificio situado en el nº1 de la C/ Usetxe.

## **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El ámbito se localiza sobre areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos. La totalidad del ámbito se localiza sobre áreas potencialmente inundables con una acusada dificultad de drenaje de las aguas superficiales motivada por la existencia de niveles piezométricos muy próximos a la superficie topográfica (aluviales), o bien debido a la presencia de materiales impermeables con topografía subhorizontal. Este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de

## AREA "2.B-USETXE"

inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00111, 20032-00110, 20032-00112, 20032-00114, 20032-00113, 20032-00115, 20032-00117 y 20032-00116).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visión europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

### **VIII.- GRAFICOS**

Plano "2.1. Maala – Pedro Mugurutza. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"

Plano "2.2. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Global"

Plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Pormenorizada"

Plano "2.4. Maala – Pedro Mugurutza. Condiciones de Ejecución Urbanística"

**AREA "2.C-MUGURUTZA"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito conformado por la franja de edificaciones comprendida entre el río Deba y la C/ Pedro Mugurutza, y que comprende los edificios residenciales denominado "Viviendas de Pedro Mugurutza" situados entre los números 1 y 28 de Artetxe Kalea.

El ámbito alcanza la superficie de 10.890 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por el río Deba, al este por el área "2.D-Meliton", al sur por el sistema general ferroviario y al oeste por el área "2.B- Usetxe".

El ámbito se corresponde básicamente con el área "3.23-Mugurutza" delimitada por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano "2.1. Maala – Pedro Mugurutza Etorbidea. 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.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/2.C – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 9.842 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

## AREA "2.C-MUGURUTZA"

1.2.-Zona "E.10/2.B – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 1.048m <sup>2</sup> )
--	-----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### **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 se determina en el presente 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 "2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a.

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

Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b.

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

#### E.-Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

#### F.-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 "2.C-MUGURUTZA"

### 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.

No se establecen especificaciones.

### 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 en el ámbito edificios declarados fuera de ordenación.

## **VI.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El ámbito se localiza sobre areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos. La totalidad del ámbito se localiza sobre áreas potencialmente inundables con una acusada dificultad de drenaje de las aguas superficiales motivada por la existencia de niveles piezométricos muy próximos a la superficie topográfica (aluviales), o bien debido a la presencia de materiales impermeables con topografía subhorizontal. Este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables.

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

## AREA "2.C-MUGURUTZA"

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 "2.1. Maala – Pedro Mugurutza. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "2.2. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Global"
- Plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "2.4. Maala – Pedro Mugurutza. Condiciones de Ejecución Urbanística"

**AREA "2.D-MELITON"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito conformado por el terreno que remata la C/ Pedro Mugurutza, entre las viviendas de Pedro Mugurutza y el puente de Meliton. Comprende los edificios situados en los números 37 y 75 de la C/ Pedro Mugurutza.

El ámbito alcanza la superficie de 3.840 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por el río Deba, al este por el puente de Meliton y el área "5.B-Olazarreta 2", al sur por el sistema general ferroviario y al oeste por el área "2.C- Mugurutza".

El ámbito se corresponde básicamente con el área "3.24-Meliton" delimitado por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano "2.1. Maala – Pedro Mugurutza Etorbidea. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se pretende desarrollar un nuevo edificio de equipamiento y un edificio residencial a través de la ordenación propuesta en la presente ficha urbanística, o en su caso, a través de la redacción de un Plan Especial.

Se propone una ficha de sustitución para los edificios situados en los números 37 y 75 de la calle Pedro Mugurutza. Actualmente estos edificios albergan garajes y seis viviendas de dimensiones muy grandes en un edificio sin ningún valor histórico artístico.

Por ello se deja abierta la posibilidad de sustitución por un nuevo edificio residencial más acorde a las necesidades actuales y que permita, además, rematar el paseo verde junto al río Deba.

Una nueva parcela de equipamiento rematará la ordenación del grupo de viviendas de Pedro Mugurutza, y permitirá la creación de una zona verde pública junto al río Deba. Deberá retranquearse además 15m respecto del río Deba para cumplir los retiros establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los ríos y arroyos de la comunidad autónoma del País Vasco.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/2.D – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 3.365 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

- a) Edificabilidad urbanística sobre rasante: 2.295 m2(t) residencial  
 1.200 m2(t) equipamiento comunitario

Se proyectan dos parcelas independientes con los parámetros especificados en la hoja gráfica adjunta.

**AREA "2.D-MELITON"**

- Parcela 1      2.295 m2(t) residencial (27 viviendas libres)
- Parcela 2      1200 m2(t) equipamiento comunitario

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Parcela 1      V(bc)                      16m
- Parcela 2      IV                                  18m

No se limita la edificación bajo rasante.

El Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV señala para este ámbito un retiro al río Deba de 15m. Pero el apartado F.3.2 de la normativa señala que para operaciones de conservación, reconversión o sustitución de edificio existente, su carácter es indicativo. Por lo tanto, la parcela 2 deberá cumplir con el retiro de 15m, mientras que no será obligatorio en el caso de la parcela 1.

En cualquier caso estos parámetros podrán ser modificados a través de la redacción de un Plan Especial.

B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")
- b) Edificabilidad para uso Equipamiento :1.200m2(t) en la Parcela 2
- c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

La totalidad de las nuevas viviendas se adscriben al régimen de vivienda libre.

1.2.-Zona "E.10/2.D – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 420m <sup>2</sup> )
--	---------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3.-Zona "E.30/2.D – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 55 m <sup>2</sup> )
---	---------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.30-Red de Bidegorris", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

## AREA "2.D-MELITON"

### **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 se determina en el presente 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 "2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

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

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular, y podrán ser modificadas mediante la redacción de un Plan Especial.

#### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular y podrán ser modificadas mediante la redacción de un Plan Especial.

### **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.**

No se establecen especificaciones.

### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

A.- Condiciones de actuación.

## AREA "2.D-MELITON"

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 del ámbito a efectos de su ejecución y abono.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo de la administración.

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 en el ámbito edificios declarados fuera de ordenación.

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza sobre areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos. La totalidad del ámbito se localiza sobre áreas potencialmente inundables con una acusada dificultad de drenaje de las aguas superficiales motivada por la existencia de niveles piezométricos muy próximos a la superficie topográfica (aluviales), o bien debido a la presencia de materiales impermeables con topografía subhorizontal. Este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos, la inundabilidad es el factor más destacado, y el responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables.

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visión europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 "2.D-MELITON"

### **VII.- GRAFICOS**

Plano "2.1. Maala – Pedro Mugurutza. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"

Plano "2.2. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Global"

Plano "2.3. Maala – Pedro Mugurutza. Zonificación Pormenorizada"

Plano "2.4. Maala – Pedro Mugurutza. Condiciones de Ejecución Urbanística"

Ficha "2.D. Meliton"

## AREA "2.A-MAALA"

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Nueva edificación: VI(bc)/II. La altura máxima será de 19 metros.

La ocupación máxima es de 182m<sup>2</sup> en planta y deberá ajustarse a lo señalado en la ficha gráfica.

B.- Condiciones generales de uso

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

b) Edificabilidad para uso Terciario : 182 m<sup>2</sup>(t) en planta baja

c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

El total de la nueva edificabilidad residencial estará adscrita al régimen de Vivienda Libre. Deberá respetarse en todo momento la servidumbre de luces y vistas del edificio contiguo (C/Ermuaranbide nº1)

1.1.2- Subámbito "2.A.2-Uparitzaga 16" (Superficie 593,23 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

Se consolida la Modificación de Normas Subsidiarias del Sector Maala 2-3 y Usetxe, que determina los siguientes parámetros para este subámbito:

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 1.300 m<sup>2</sup>(t) (16 viviendas) + 325 m<sup>2</sup>(t) vinculado a viv.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Nueva edificación: V(bc)/I. La altura máxima será la definida en la ficha gráfica adjunta

B.- Condiciones generales de uso

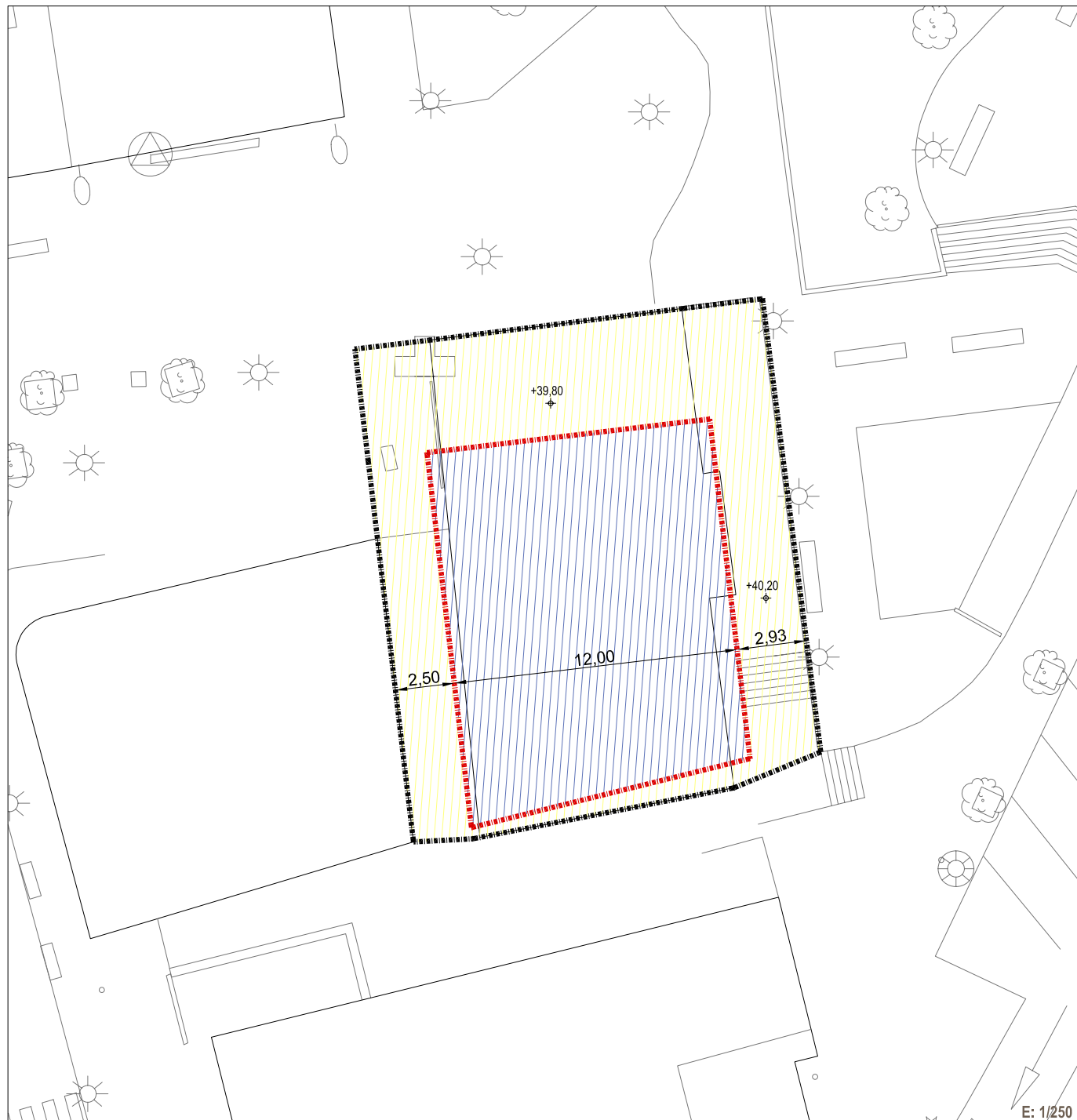
a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

b) Edificabilidad para uso Equipamiento Comunitario: 593,23 m<sup>2</sup>(t) en planta baja



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

## Subámbito "2.A.1 - Pedro Mugurutz 2"

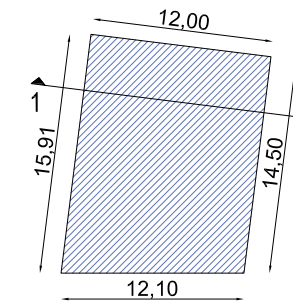


E: 1/250

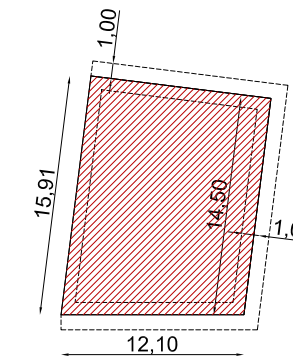
-----	AREA / SEKTOREA	-----	USO RESIDENCIAL BIZITEGHERABILERA	-----	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
-----	LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	-----	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	-----	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLIKOA "SESTRAZ GOITIK"
-----	LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	-----	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	-----	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOA - ERABILERA PUBLIKOA
-----	ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	-----	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIO ERABILERA	-----	RED DE COMUNICACIÓN VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
-----	ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	-----	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETAERABILERA OSAGARRIAK	-----	ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLIKOA
-----	VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	-----		-----	
+40.00	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA	+40.00		+40.00	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

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

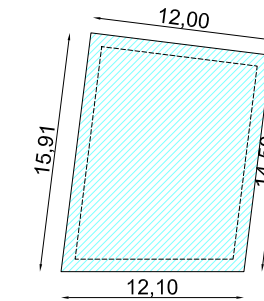
## Subámbito "2.A.1 - Pedro Mugurutz 2"



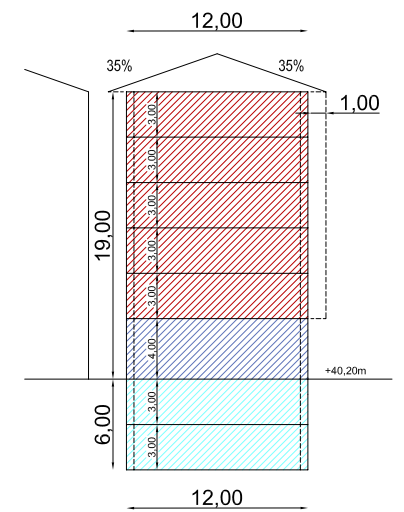
PLANTA BAJA



PLANTAS 1, 2, 3, 4 Y 5



PLANTAS SÓTANO -1 Y -2



SECCIÓN 1-1

Superficie del Subámbito :	357,70 m2
Superficie de Parcela:	182 m2
Superficie edificable vivienda:	1.000 m2(t)
Nº viviendas:	12 viv.
Perfil:	VI(bc)/II
Altura Máxima:	19 m.

-----	LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	-----	USO RESIDENCIAL BIZITEGHERABILERA	-----	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
-----	LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	-----	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	-----	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLIKOA "SESTRAZ GOITIK"
-----	ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	-----	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	-----	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOA - ERABILERA PUBLIKOA
-----	ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	-----	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIO ERABILERA	-----	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
-----	VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	-----	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETAERABILERA OSAGARRIAK	-----	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012



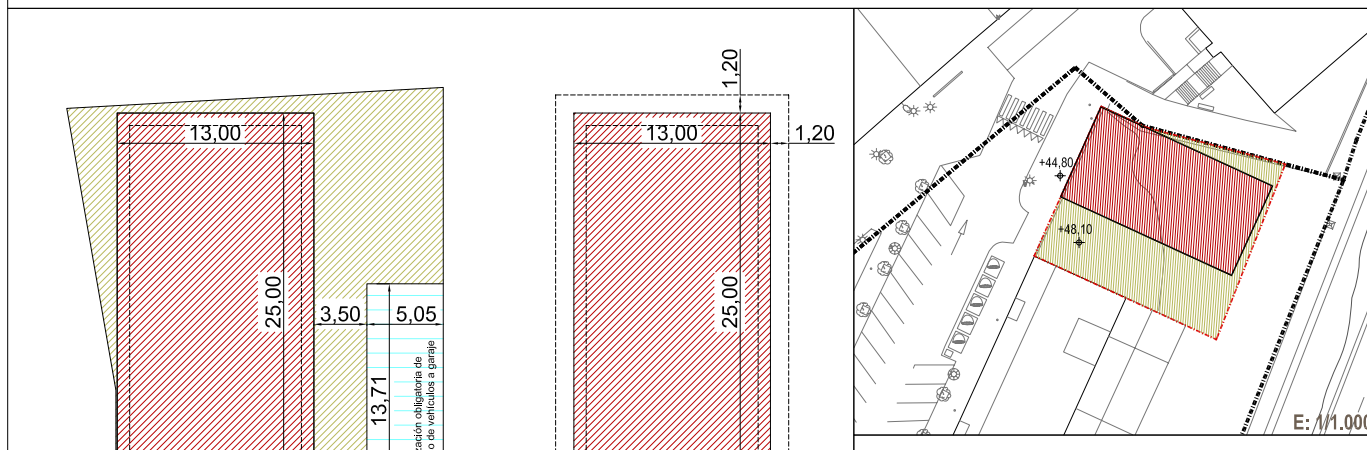
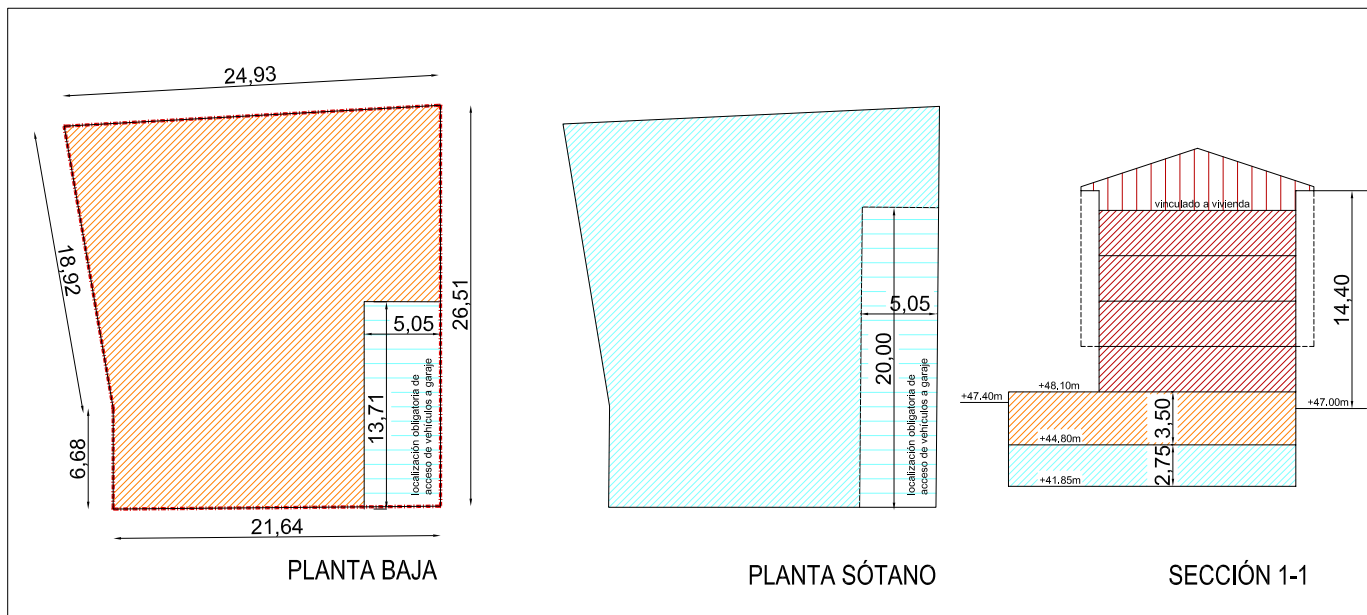
E: 1/500

## 1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "2.A.1-Pedro Mugurutz 2"

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "2.A.2 - Uparitzaga 16"



**Regulación de vuelos:**  
 Vuelos cerrados hasta 40% del perímetro de la fachada con vuelos admisibles.  
 Vuelos abiertos hasta el 60% del perímetro de la fachada con vuelos admisibles.

Superficie del Subámbito y Parcela:	593,23 m <sup>2</sup>
Superficie de Equipamiento:	593,23 m <sup>2</sup>
Superficie edificable vivienda:	1.300 m <sup>2</sup> (t)
Superficie edificable vinculada a vivienda:	325 m <sup>2</sup> (t)
Perfil:	V(bc)/I
Altura Máxima:	14,40m

<ul style="list-style-type: none"> <li>----- ÁREA / SECTOR AREA / SEKTOREA</li> <li>----- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA</li> <li>----- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA</li> <li>----- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA</li> <li>----- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA</li> <li>----- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f08080; border: 1px solid black;"></span> USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0ff; border: 1px solid black;"></span> USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black;"></span> USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black;"></span> USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #add8e6; border: 1px solid black;"></span> GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d2b48c; border: 1px solid black;"></span> ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d2b48c; border: 1px solid black;"></span> ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK"</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black;"></span> ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA</li> <li>+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA</li> <li>+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA</li> </ul>
--	---	--

2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012



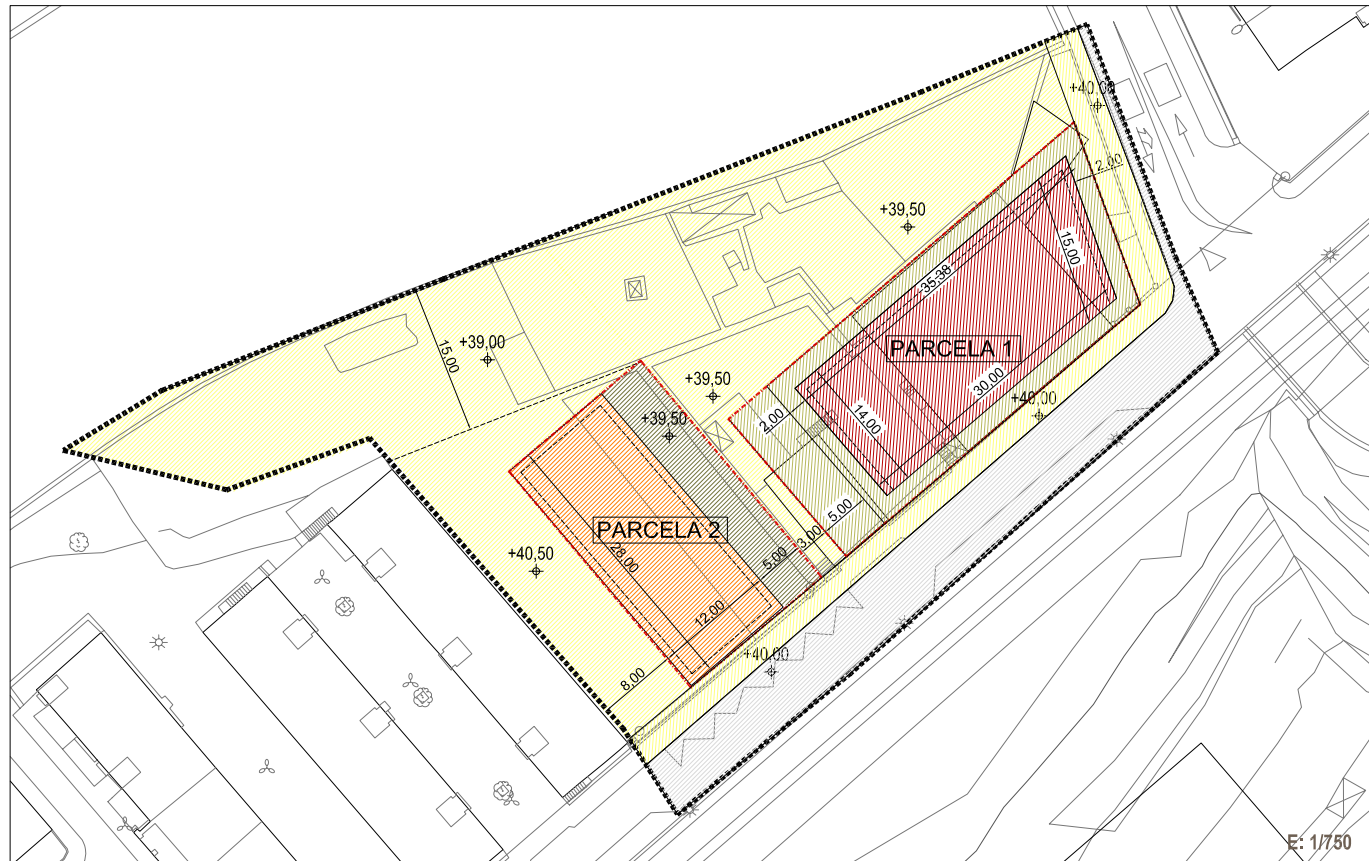
E: 1/500

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

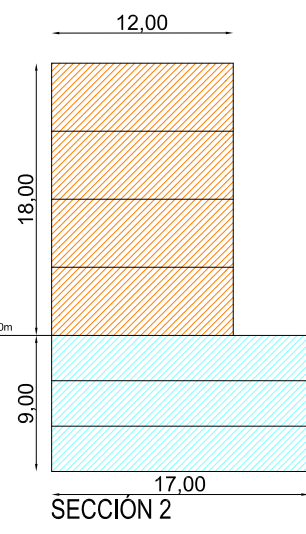
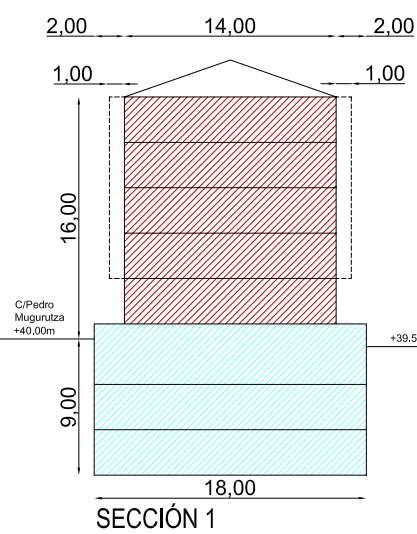
## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Área "2.D - Meliton"

La presente ficha urbanística puede ser sustituida por un Plan Especial.



E: 1/750



SPERFICIE DEL ÁREA: 3.840 m <sup>2</sup>	
<b>Parcela 1</b>	
Superficie	752 m <sup>2</sup>
Uso Residencial	2.295 m <sup>2</sup> (t)
Nº viviendas	27 libres
Perfil	V(bc)
Altura	16m.
<b>Parcela 2</b>	
Superficie	476 m <sup>2</sup>
Uso Equipamiento	1.200 m <sup>2</sup> (t)
Perfil	IV
Altura	18m.

No se limita la edificabilidad bajo rasante, aunque el perfil máximo será de tres sótanos.

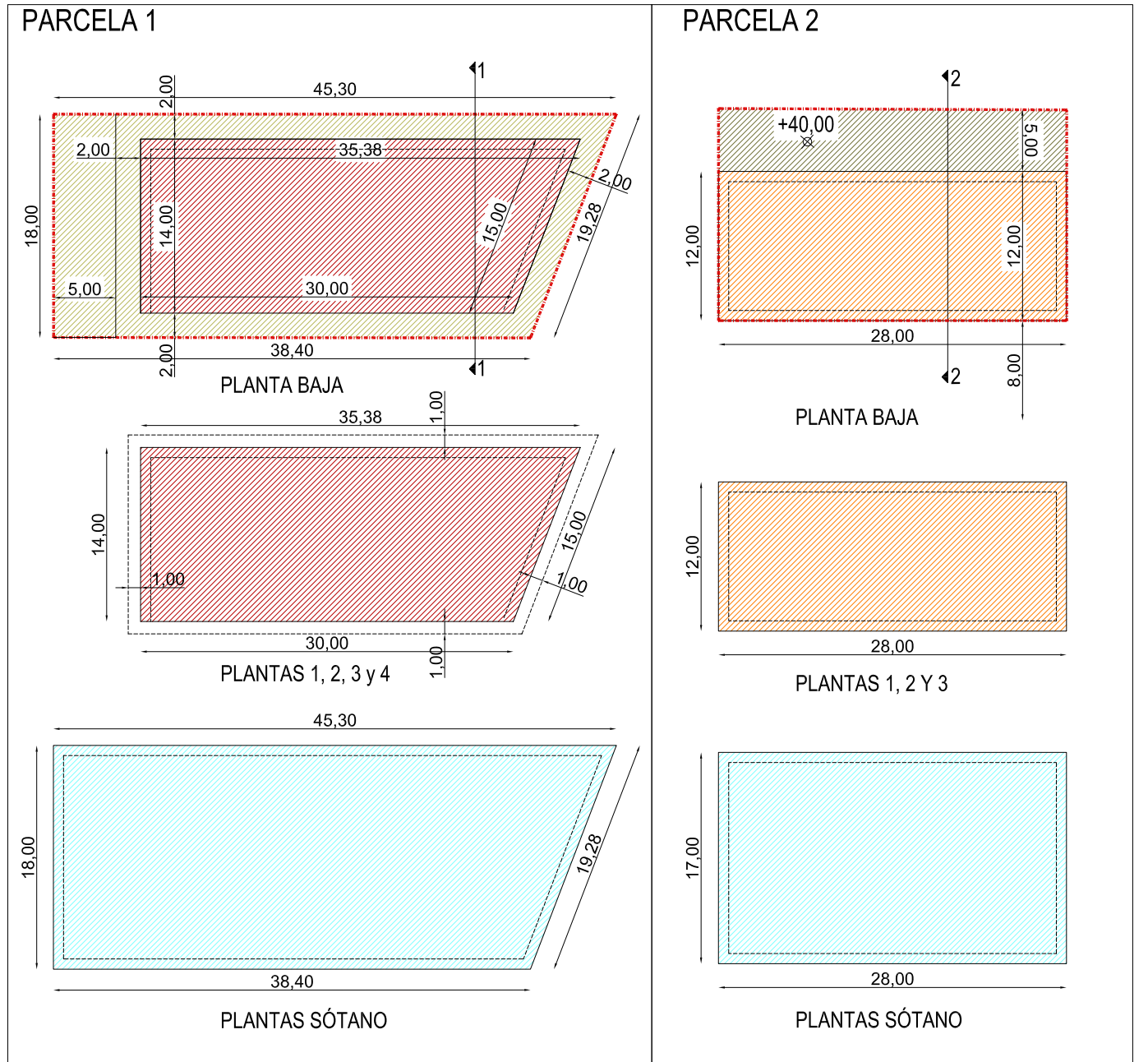
<ul style="list-style-type: none"> <li>AREA / SEKTOREA</li> <li>LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA</li> <li>LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA</li> <li>RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA</li> <li>RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>USO RESIDENCIAL BIZITEGLERABILERA</li> <li>USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA</li> <li>USO TEGIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</li> <li>USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA</li> <li>GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA</li> <li>ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOAK "SESTRAZ GOITIK"</li> <li>ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOAK - ERABILERA PUBLIKOAK</li> <li>RED DE COMUNICACIÓN VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA</li> <li>ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLIKOA</li> </ul>
---	--	---

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Área "2.D - Meliton"

La presente ficha urbanística puede ser sustituida por un Plan Especial.



<ul style="list-style-type: none"> <li>LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA</li> <li>LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA</li> <li>ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA</li> <li>ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA</li> <li>VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>USO RESIDENCIAL BIZITEGLERABILERA</li> <li>USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA</li> <li>USO TEGIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</li> <li>USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA</li> <li>GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA</li> <li>ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOAK "SESTRAZ GOITIK"</li> <li>ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOAK - ERABILERA PUBLIKOAK</li> <li>RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA</li> <li>RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA</li> </ul>
--	--	--

2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2012



E: 1/500

### 1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Área "2.D - Meliton"



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO B2

3-SAN ROKE-BASARTE-MINTXETA

## 3-SAN ROKE-BASARTE-MINTXETA

### Listado de áreas

- 3.A-Kamiñerokoa
- 3.B-Arregitorre 2
- 3.C-Arregitorre 1
- 3.D-Ubitartegain
- 3.E-San Roke
- 3.F-Mintxeta
- 3.G-Erretsundi
- 3.H-Basarte IMH

### Gráficos

- Plano “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “3.2. San Roke-Basarte-Mintxeta.Zonificación Global”
- Plano “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística”

**AREA “3.A-KAMIÑEROKOA”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El área “3.A-Kamiñerokoa” queda ubicado en el centro urbano, en el camino hacia el barrio de Sallobente-Ermuaran. Tiene una superficie de 12.445 m<sup>2</sup>.

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el vial Ermuaranbide, y queda constreñida entre dos importantes infraestructuras de comunicaciones, el trazado de Euskotren al norte y la autopista A-8 al sur.

El límite oeste del área lo marca la regata de Ermuaranerreka, mientras que al este el área linda con la autopista y los terrenos de la ikastola.

Esta área se encuentra ocupada por edificaciones industriales en desuso, que se consideran fuera de ordenación ya que además algunas de ellas se encuentran invadiendo la zona de protección de la regata.

Se corresponde básicamente con las áreas “Kamiñerokoa 1” y “Kamiñerokoa 2”, delimitadas en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano “1. Estado actual. Delimitación (ámbitos y subámbitos). Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Continuar con la estrategia urbana de regeneración de zonas degradadas del centro urbano, propiciando la salida de la industria pesada a los polígonos industriales.

Derribar los antiguos pabellones industriales, muchos de ellos en desuso y liberar y esponjar el espacio de protección de la regata.

Proponer un trazado de vial en la zona que permita acompañar la regata de un paseo hacia el barrio de San Lorenzo, y que lo conecte con la rotonda de Maala.

Crear una plaza orientada al sur – oeste, zona de reunión para los futuros habitantes de la zona, así como una importante zona comercial en una de las plataformas que salvan el desnivel entre la parte baja de la ordenación y la ikastola.

La ordenación pormenorizada futura podrá modificarse a través de un Plan Especial, y deberá ser compatible con el Plan de Gestión de Riesgo por Inundaciones referido al ARSPI (Area con riesgo Potencial Significativo de Inundación) ES018 GIP DEB 04.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “A.20/3.A – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 10.670 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación



**AREA “3.A-KAMIÑEROKOA”**

- a) Edificabilidad urbanística sobre rasante: 11.000 m<sup>2</sup>(t)

Se proyectan tres parcelas independientes con los parámetros especificados en la hoja gráfica adjunta.

- |             |                                      |                                    |
|-------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| - Parcela 1 | 3.500 m <sup>2</sup> (t) residencial | 1.100 m <sup>2</sup> (t) terciario |
| - Parcela 2 | 3.100 m <sup>2</sup> (t) residencial | 570 m <sup>2</sup> (t) terciario   |
| - Parcela 3 | 4.400 m <sup>2</sup> (t) residencial | 625 m <sup>2</sup> (t) terciario   |

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- |             |                      |              |
|-------------|----------------------|--------------|
| - Parcela 1 | VI(a)/III-VII(a)/III | 22,50-25,50m |
| - Parcela 2 | VI(a)/III            | 22,50m       |
| - Parcela 3 | IX(a)/III            | 31,50m       |

B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de Edificación Abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)
- b) Edificabilidad para uso Terciario :2.295 m<sup>2</sup>(t) en el total de las parcelas  
 Edificabilidad para uso Equipamiento :264 m<sup>2</sup>(t) en la Parcela 1
- c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
- Nueva edificación residencial: 11.000 m<sup>2</sup> (t)
- |       |  |
|-------|--|
| VPO   | 2.200 m <sup>2</sup> (t) en la parcela 3       |
| VTM   | 2.200 m <sup>2</sup> (t) en la parcela 3       |
| Libre | 6.600 m <sup>2</sup> (t) en las parcelas 1 y 2 |

1.2.-Zona “E.30/3.A – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 445 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**AREA “3.A-KAMIÑEROKOA”**

1.3.-Zona “E.10/3.A – Sistema General -Red de Comunicación viaria” (Superficie 1.330m<sup>2</sup>)

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**2. Clasificación Urbanística:**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

**3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente 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 “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. 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.

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

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

E.-Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

F.- 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 "3.A-KAMIÑEROKOA"

### 2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

### 1.- Régimen de urbanización.

Se deberá definir un Programa de Actuación Urbanizadora.

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

El área será objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora.

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

Serán las que se definan en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo del sector.

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.

Los edificios declarados fuera de ordenación aparecen reflejados en el plano - Plano "3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística"

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La práctica totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable.

## AREA “3.A-KAMIÑEROKOA”

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una gran parte del ámbito se localiza sobre depósitos aluviales tanto del Deba como de la regata San Lorenzo, por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación y encharcamiento, responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables y desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe ( 20032-00088, 20032-00087, 20032-00086, 20032-00089, 20032-00090, 20032-00085, 20032-00084).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere en el ámbito se localiza un área de interés así como una zona de distribución preferente para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”

Plano “3.2. San Roke-Basarte-Mintxeta.Zonificación Global”

Plano “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada”

Plano “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística”

Ficha “3.A.Kamiñerokoa”

**AREA "3.B-ARREGITORRE 2"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por el conjunto de calles y edificaciones situadas entre la zona inferior de la calle Erretsundi, y el ámbito "3.A- Kamiñerokoa".

El ámbito está organizado mediante bloques de vivienda colectiva, siendo la mayoría de ellos edificios de reciente construcción.

Tiene una superficie de 21.820 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por la vías del tren, al oeste por el área "3.C- Arregitorre 1", al este por el área "3.A- Kamiñerokoa", y al sur por la autopista A-8 que atraviesa la localidad.

Se corresponde básicamente con el sector "3.11- Arregitorre 1" delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano "5.1- Olazarreta. 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.

Consolidar la altura y la edificabilidad de los edificios del ámbito.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/3.B – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 21.820 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

## AREA "3.B-ARREGITORRE 2"

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

### **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 se determina en el presente 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 "3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. 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.

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

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

E.-Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

F.-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.**



## **AREA "3.B-ARREGITORRE 2"**

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

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.-Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

#### **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 AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La práctica totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una gran parte del ámbito se localiza sobre depósitos aluviales tanto del Deba como de la regata San Lorenzo, por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación y encharcamiento, responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables y desfavorables.

En lo referente a la biodiversidad cabe mencionar la presencia de hábitats de interés comunitario compuestos por prados pobres de siega de baja altitud y brezales secos europeos, de interés para su conservación..

## AREA "3.B-ARREGITORRE 2"

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere, parte del ámbito se localiza sobre un área de interés así como una zona de distribución preferente para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce

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.

### **IX.- GRAFICOS**

Plano "3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"

Plano "3.2. San Roke-Basarte-Mintxeta.Zonificación Global"

Plano "3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada"

Plano "3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística"

**AREA "3.C-ARREGITORRE 1"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por el conjunto de calles y edificaciones situadas en los alrededores de la C/Arregitorre, la C/Juan Mugertza y la zona baja de la C/Erretsundi.

El ámbito está organizado mediante bloques de vivienda colectiva casi en su totalidad, combinando edificaciones de mayor antigüedad con edificios de más reciente construcción, aunque la mayoría de ellos fueron construidos en los años 70 y 80.

También destacan la presencia de edificios de equipamientos como el Instituto Arreiturre, el Instituto de la "Meka", o el Polideportivo Olaizaga.

Tiene una superficie de 56.076 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por el área "1.E- Trenbide 1", al este por el área "3.B- Arregitorre1", al oeste por las áreas "3.D- Ubitartegain" y "3.G- Erretsundi".

El ámbito, que se corresponde básicamente con el área "3.11-Arregitorre1" delimitadas en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano "1. San Roke-Basarte-Mintxeta. 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.

Consolidar la altura y la edificabilidad de los edificios del ámbito.

Se permite la ampliación del polideportivo Olaizaga, llegando a alcanzar una superficie de 9.200 m<sup>2</sup>(t), en el que se realizarían nuevas instalaciones como piscina cubierta, frontón, zona de escalada, etc.

Por otro lado, se establecen las edificabilidades a desarrollar a través de un Plan Especial en caso de que el polideportivo se trasladase a la parcela "N.U..5-Azkue Behea".

Remodelar la C/Juan Mugertza y adaptarlo al nuevo desarrollo del área "1.E- Trenbide 1".

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/3.C – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 56.076 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

**AREA "3.C-ARREGITORRE 1"**

1.1.1- Subámbito "3.C.1-Olaizaga Deportivo" (Superficie 5.300 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones generales de edificación

Actualmente el edificio cuenta con una edificabilidad estimada de 3.935 m<sup>2</sup> y se establece una edificabilidad nueva de 2.343 m<sup>2</sup>(t), y los parámetros edificatorios se establecen en la ficha gráfica adjunta.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "G.00-Equipamiento Comunitario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

1.1.2- Subámbito "3.C.2-Olaizaga Residencial" (Superficie 5.300 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

- a) Edificabilidad urbanística total 9.180 m<sup>2</sup>(t)
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se remite a la redacción de un Plan Especial

B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Nueva edificación residencial: 9.180 m<sup>2</sup> (t)

VPO	1.836 m <sup>2</sup> (t)
VTM	1.826 m <sup>2</sup> (t)
Libre	3.525 m <sup>2</sup> (t)

1.1.3- Subámbito "3.C.3-Resto del área" (Superficie 50.776 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

- a) Edificabilidad urbanística

Para el resto del ámbito, se consolida con carácter general el planeamiento previamente

## AREA "3.C-ARREGITORRE 1"

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

### 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 se determina en el presente 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:

- "3.C.1-Olaizaga Deportivo":  
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta.. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.
- "3.C.2-Olaizaga Residencial":  
Se establecerán en el posterior Plan Especial a promover.
- "3.C.3-Resto del área":  
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta.. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- "3.C.1-Olaizaga Deportivo":  
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A. y en la ficha urbanística particular
- "3.C.2-Olaizaga Residencial":  
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.2.A.a

## AREA "3.C-ARREGITORRE 1"

- "3.C.3-Resto del área":

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.3.A.a

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

- "3.C.1-Olaizaga Deportivo":

Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

- "3.C.2-Olaizaga Residencial":

Se establecerán en el posterior Plan Especial a promover.

- "3.C.3-Resto del área":

Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b.

### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- "3.C.1-Olaizaga Deportivo":

Estas condiciones serán las establecidas en la ficha urbanística particular

- "3.C.2-Olaizaga Residencial":

Estas condiciones serán las establecidas en el posterior Plan Especial a promover.

- "3.C.3-Resto del área":

Estas condiciones serán las establecidas en la ficha urbanística particular

## **2.- Categorización del suelo urbano.**

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

## **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

### **1.- Régimen de urbanización.**

Se deberá definir un proyecto de urbanización para el subámbito "3.C.1-Olaizaga"

### **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.



## **AREA "3.C-ARREGITORRE 1"**

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.**

Los edificios declarados fuera de ordenación aparecen reflejados en el plano - Plano "3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística"

## **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La práctica totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una parte del ámbito se localiza sobre depósitos aluviales tanto del Deba como de la regata San Lorenzo, por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación y encharcamiento, responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables y desfavorables. Asimismo se localizan procesos erosivos extremos, en un sector del ámbito.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00070, 20032-00071).

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 "3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"

Plano "3.2. San Roke-Basarte-Mintxeta.Zonificación Global"

Plano "3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada"

Plano "3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística"

Ficha "3.C.1. Olaizaga Deportivo"

**AREA “3.D-UBITARTEGAIN”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por una franja de terreno urbano de 33.222 m<sup>2</sup> al sur del casco urbano de Elgoibar y separada de éste por la infraestructura ferroviaria de Euskotren.

El área limita al norte con las áreas “1.E-Trenbide 1”, “1.F-Trenbide 2” y “3.C-Arregitorre 1”, al sur con la autopista A8 y suelo no urbanizable, al este con la autopista A8 y al oeste con la línea de ferrocarril de Euskotren.

El ámbito, que se corresponde con la unidad U.E.U.3 de la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarte Buru aprobada definitivamente en septiembre de 2.003, y que el presente Plan General convalida.

Su delimitación queda grafiada en el plano “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se consolidan los criterios de la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarte Buru aprobada, que resumidamente son los siguientes:

Mejora de la trama urbana mediante la conexión viaria y peatonal del puente de Goikoerota con el barrio Arregitorre, a través de la calle San Roke.

Creación de un elemento de comunicación vertical (ascensores y escaleras) en el eje de la ordenación que permita salvar la elevada diferencia de cotas entre las ordenaciones de Ubitarteburu y Ubitartegain.

Ordenación de los volúmenes más acorde con la topografía de ambos áreas, así como proponiendo usos más adecuados a su ubicación y necesidades reales de la zona.

Construcción de los garajes necesarios sobre todo en los sótanos de las edificaciones.

Ordenación lineal de las edificaciones residenciales de Ubitartegain en torno a un vial paralelo a las curvas de nivel de la ladera.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “A.20/3.D” Residencial de Edificación Abierta	(Superficie 33.222 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

- a) Edificabilidad urbanística: Se consolida la edificabilidad establecida en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu, referida a la U.E.U.3, excepto en lo referido al bajo rasante, donde se podrán realizar un máximo de cuatro plantas y no computarán a los efectos de la edificabilidad urbanística.

## AREA “3.D-UBITARTEGAIN”

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación: Se consolidan los parámetros establecidos en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu, referida a la U.E.U.3, excepto en lo referido al bajo rasante, donde se podrán realizar un máximo de cuatro plantas bajo rasante.

### B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de edificación abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

### 4. Régimen general de programación y ejecución:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

### 5. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### 1.-Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

### 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

## **V.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION**

### 1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito es el definido en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a

## AREA “3.D-UBITARTEGAIN”

los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### A.-Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establece tanto en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3, como en los proyectos que se hayan formulado a los efectos de su desarrollo y ejecución.

#### 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”

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

Las condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización del ámbito son las que se establecen en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

### 3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Estas edificaciones serán las señaladas en la Modificación de Normas Subsidiarias relativa a los sectores Ubitartegain y Ubitarteburu convalidada, referida a la U.E.U.3.

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La práctica totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una parte del ámbito se localiza sobre depósitos aluviales por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación, responsable de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables. Asimismo se localizan procesos erosivos extremos, en un sector del ámbito

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00067, 20032-00068, 20032-00069).

En lo referente a la biodiversidad cabe mencionar la presencia de hábitats de interés comunitario compuestos por prados pobres de siega de baja altitud y brezales secos europeos, de interés para su conservación..

## AREA “3.D-UBITARTEGAIN”

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.

### **IX.- GRAFICOS**

Plano “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”

Plano “3.2. San Roke-Basarte-Mintxeta.Zonificación Global”

Plano “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada”

Plano “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística”

**AREA “3.E-SAN ROKE”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por el conjunto de edificaciones residenciales situadas alrededor de Basarte kalea, así como por las instalaciones del IMH y el museo de la Máquina Herramienta.

Tiene una superficie de 71.390 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por la autopista A8, al este por el área “3.H. Basarte IMH”, al sur por las áreas “3.F-Mintxeta” y “9.F-Alkorta” y al oeste por el área “3.C-Arregitorre”, suelo no urbanizable y el área en suelo no urbanizable “N.U.5-Azkue Behea”.

El ámbito, que se corresponde básicamente con el área “3.30-San Roke” delimitadas en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano “1. San Roke-Basarte-Mintxeta. 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.

Consolidar la altura y la edificabilidad de los edificios del ámbito.

Se genera un nuevo subámbito junto a la entrada al complejo deportivo de Mintxeta de una superficie de 1.500 m<sup>2</sup> destinada a equipamiento comunitario.

Se propone además la ejecución de un bidegorri que partiendo de la regata de Ermuaranerreka frente a Ermuaranbide, llegue hasta las instalaciones deportivas de Mintxeta.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “A.20/3.E – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 70.533 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito “3.E.1-Basarte 16-18”	(Superficie 1.560 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

a) Edificabilidad urbanística

Se propone de manera orientativa la edificación de un edificio rectangular de edificabilidad de 2.500 m<sup>2</sup>(t) de terciario y 1.500 m<sup>2</sup>(t) de equipamiento, con una ocupación máxima señalada en la ficha urbanística adjunta.



**AREA “3.E-SAN ROKE”**

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se propone de manera orientativa los parámetros de forma señalados en la ficha urbanística adjunta.

B.- Condiciones generales de uso

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “G.00-Equipamiento Comunitario” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

1.1.2- “Resto del ámbito” (Superficie 69.830 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Para el resto del ámbito, 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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de edificación abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

1.2.-Zona “E.30/3.A – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 857 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**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 se determina en el presente Plan General.

## AREA “3.E-SAN ROKE”

### 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:

###### - “3.E.1-Basarte 16-18”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta.. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

###### - “Resto del ámbito”

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta.. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

##### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

###### - “3.E.1-Basarte 16-18”:

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

###### - “Resto del ámbito”

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.2.A.a y en la ficha urbanística particular

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

###### - “3.E.1-Basarte 16-18”:

Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

###### - “Resto del ámbito”

Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.2.A.b y en la ficha urbanística particular

##### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

###### -“3.E.1-Basarte 16-18”:

Estas condiciones serán las establecidas en la ficha urbanística particular

###### - “Resto del ámbito”

Se consolidan las condiciones de edificación y parcelación existentes.

#### 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## AREA “3.E-SAN ROKE”

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

Se deberá definir un proyecto de obras complementarias para el subámbito “3.E.1-Basarte 16-18”.

#### **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.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo de la administración.

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.**

Los edificios declarados fuera de ordenación aparecen reflejados en el plano - Plano “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística”

### **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La práctica totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una parte del ámbito se localiza sobre depósitos aluviales de la regata Ermuaranerreka, por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación y encharcamiento, responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables. Asimismo se localizan procesos erosivos extremos, en un sector del ámbito.

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 “3.E-SAN ROKE”

### **VII.- GRAFICOS**

Plano “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”

Plano “3.2. San Roke-Basarte-Mintxeta.Zonificación Global”

Plano “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada”

Plano “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística”

Ficha “3.E.1.Basarte n1 16-18”

**AREA “3.F– MINTXETA”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El área deportiva de Mintxeta comprende una superficie de 66.295 m2 al sur del barrio de Azkue(San Roke), junto a las instalaciones del IMH.

Se trata de una amplia zona deportiva con piscinas, campos deportivos y varios edificios destinados a vestuarios, graderíos, etc.

El ámbito se encuentra limitado al norte por los sectores “3.E- Azkue (San Roke)”, ”3.F-Alkorta” y “N.U.5- Azkue Behea” y suelo no urbanizable, y al este, oeste y sur por suelo no urbanizable.

Tiene una superficie de 66.295 m2 y se corresponde básicamente con el sector “3.65-Mintxeta” delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. 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.
- Consolidar la altura y la edificabilidad de los edificios del ámbito.

**III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “G.00/3.F – Equipamiento Comunitario”	(Superficie 66.222 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

**AREA “3.F– MINTXETA”**

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “G.00-Equipamiento Comunitario” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

**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 se determina en el presente Plan General.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

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 “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a del epígrafe III.

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

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.b del epígrafe III.

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

1.2.-Zona “E.30/3.F – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 73 m <sup>2</sup> )
---	---------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**2.- Categorización del suelo urbano.**

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



## AREA “3.F- MINTXETA”

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.-Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

#### **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.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo de la administración.

##### 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 AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una mínima superficie del ámbito se localiza sobre depósitos aluviales de la regata Ermuaranerreka, por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación y encharcamiento, responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables. Asimismo se localizan procesos erosivos extremos, en un sector del ámbito.

En lo referente a la biodiversidad cabe mencionar la presencia de hábitats de interés comunitario compuestos por prados pobres de siega de baja altitud y brezales secos europeos, de interés para su conservación así como la presencia de una fase degradada de robledales acidófilos o bosque mixto en el límite nororiental del ámbito.

## AREA “3.F– MINTXETA”

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 “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”

Plano “3.2. San Roke-Basarte-Mintxeta.Zonificación Global”

Plano “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada”

Plano “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística”

**AREA “3.G-ERRETSUNDI”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El área de Erretsundi comprende una superficie de 59.582 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable no sectorizado junto al barrio de San Roke, al sur de la autopista A8.

Está delimitado al norte por la autopista A8 y el área “3.C-Arregitorre 1”, al oeste por la autopista A8 y al este y sur por suelo no urbanizable.

Su delimitación queda grafiada en el plano “3.1- San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se establece una reserva de suelo sobre esta zona según establece la Ley 2/2006.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “I.10/3.G – Reserva de suelo”	(Superficie 59.582 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

No se establecen en el sector.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “I.10-Reserva de suelo” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

**2. Clasificación Urbanística:**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al sector se clasifican como suelo urbanizable no sectorizado.

**3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:**

No se establece.

## AREA “3.G-ERRETSUNDI”

### **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

### **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos se localizan procesos erosivos extremos, en un sector del ámbito.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00072).

En lo referente a la biodiversidad cabe mencionar la presencia de hábitats de interés comunitario compuestos por prados pobres de siega de baja altitud y brezales secos europeos, de interés para su conservación así como la presencia una pequeña formación compuesta por una fase juvenil o degradada de robledales acidófilos o robledales mixtos.

El ámbito se localiza en parte sobre suelos de alta productividad agraria según establece el PTS.

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, así como la preservación de los bosques autóctonos que presenta

### **VII.- GRAFICOS**

Plano “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”

Plano “3.2. San Roke-Basarte-Mintxeta.Zonificación Global”

Plano “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada”

Plano “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística”

**AREA “3.H- BASARTE-IMH”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El área “3.H-Basarte-IMH se encuentra ubicada entre los barrios de Azkue (San Roke) y el área recreativa de Sallobente-Ermuaran.

El ámbito se encuentra limitado al norte y este por el área “3.C-Ibarra”, sur por las áreas “3.E-San Roke” y “3.F-Alkorta” y al oeste por el área “3.E-Azkue (San Roke)”.

Se trata de una parcela de configuración alargada destinada a equipamiento comunitario con una superficie total de 15.563 m<sup>2</sup>, y que acogerá las instalaciones de ampliación del IMH.

El ámbito ocupa parte de la antiguo sector urbanizable industrial “3.56-Sallobente-Ermuaran (San Lorenzo)” delimitado por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

La parcela acogerá las nuevas instalaciones de ampliación del Instituto Máquina Herramienta.

Se deberá estudiar la inundabilidad de manera que en las áreas inundadas con avenidas de periodo de retorno de 100 años no serán admisibles los usos edificatorios residencial, comercial, industrial y además, deberán mantenerse como zona libre de obstáculos físicos artificiales.

**III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “G.00/3.H – Equipamiento Comunitario”	(Superficie 14.909 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 3.000 m<sup>2</sup>(t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

-Perfil de edificación I-II (especificado en ficha gráfica adjunta)

-Altura de edificación 9-11m (especificado en ficha gráfica adjunta)

**AREA “3.H– BASARTE-IMH”**

El edificio a construir deberá retirarse un mínimo de 12m respecto a la regata de San Lorenzo, establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

**B.- Condiciones generales de uso**

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “G.00-Equipamiento Comunitario” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

1.2.-Zona “E.30/3.A – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 654 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**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 se determina en el presente Plan General.

**IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

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 “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

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.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

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

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.



## AREA "3.H- BASARTE-IMH"

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

El sector deberá llevar a cabo un proyecto de obras complementarias para amoldar la urbanización al desarrollo del entorno.

#### **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.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo del sector.

##### 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 fuera de ordenación en el ámbito.

### **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La práctica totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una gran parte del ámbito se localiza sobre depósitos aluviales de la regata Ermuaranerreka, por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación y encharcamiento, responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables y desfavorables.

En lo referente a la biodiversidad cabe destacar la presencia de una masa forestal de robledal acidófilo y robledal-bosque mixto atlántico.

## AREA “3.H– BASARTE-IMH”

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere en el ámbito se localiza un área de interés así como una zona de distribución preferente para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 “3.1. San Roke-Basarte-Mintxeta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”

Plano “3.2. San Roke-Basarte-Mintxeta.Zonificación Global”

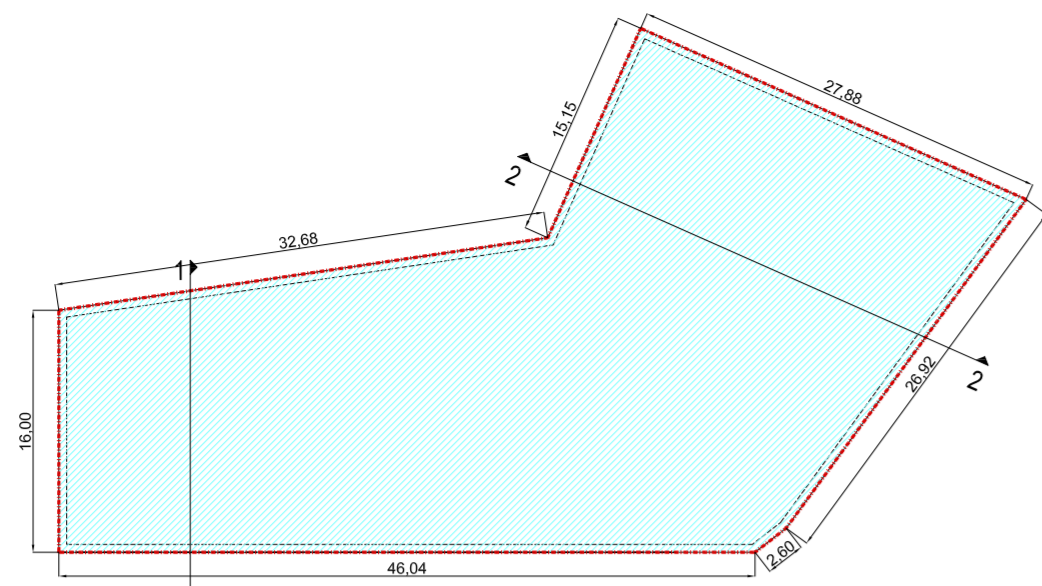
Plano “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta. Zonificación Pormenorizada”

Plano “3.4. San Roke-Basarte-Mintxeta. Condiciones de Ejecución Urbanística”

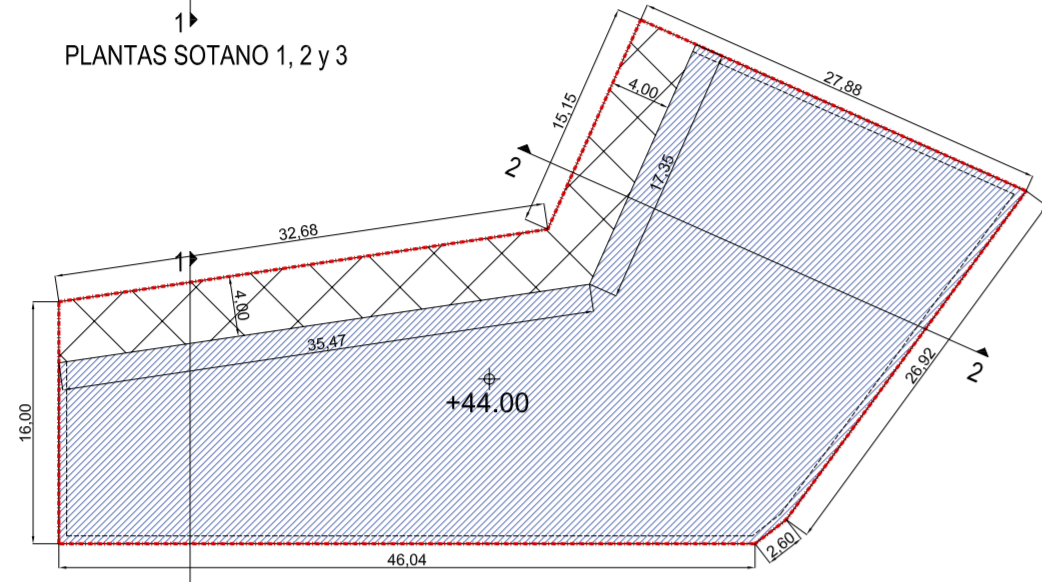
Ficha “3.H.1.Basarte IMH”



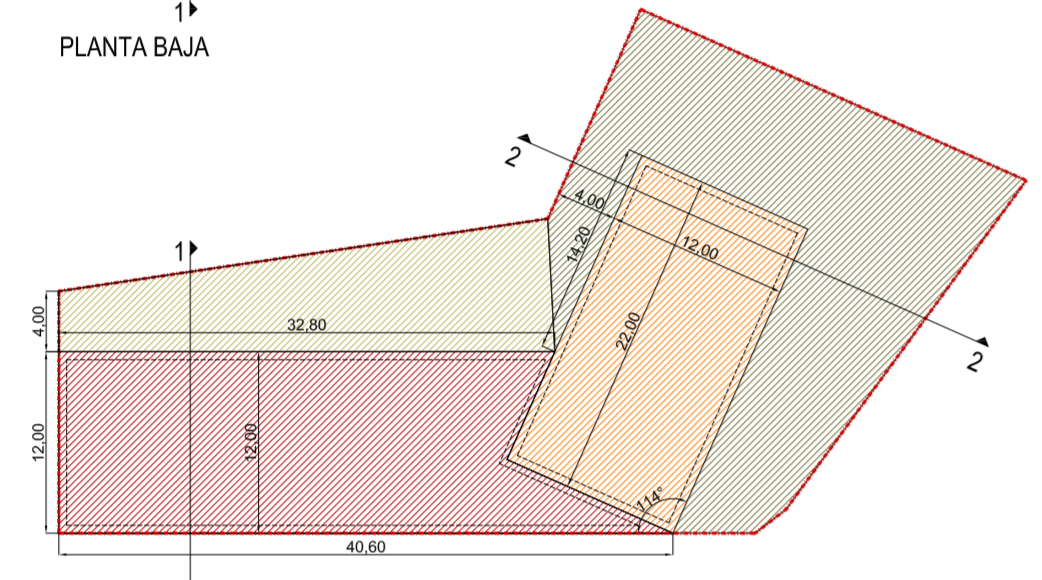
PARCELA 1:



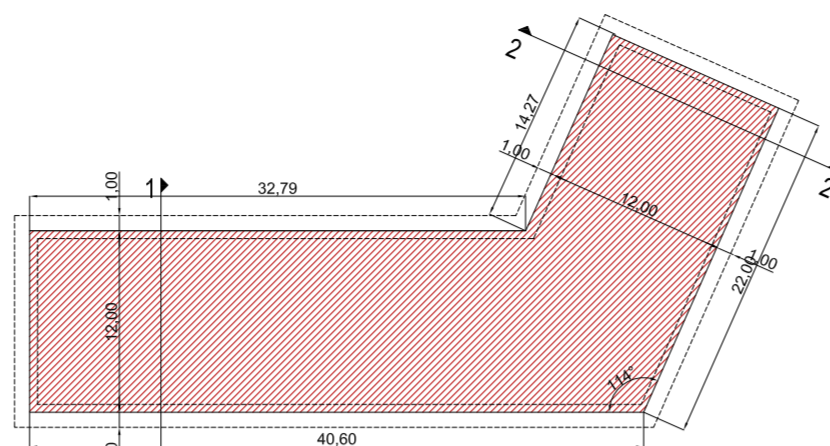
PLANTAS SOTANO 1, 2 y 3



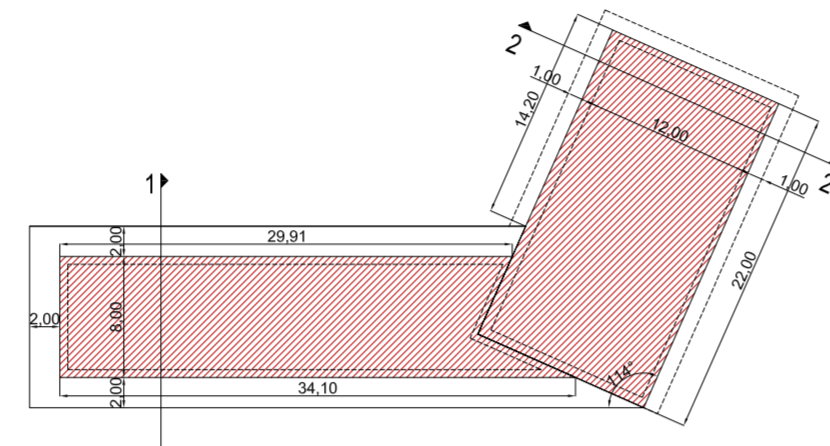
PLANTA BAJA



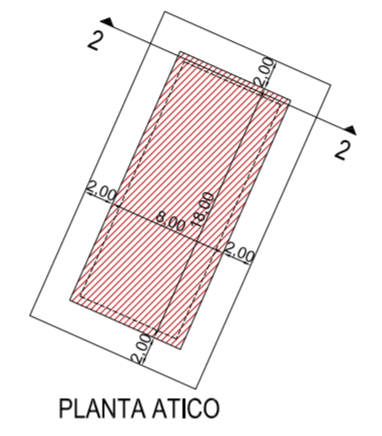
PLANTA 1



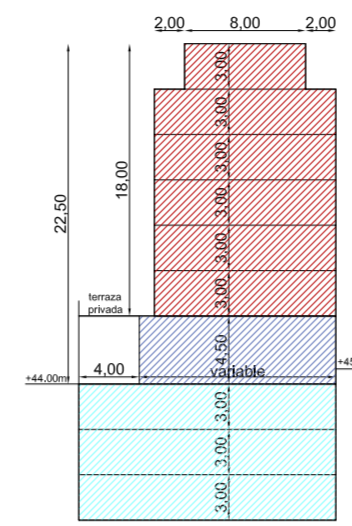
PLANTAS 2-5



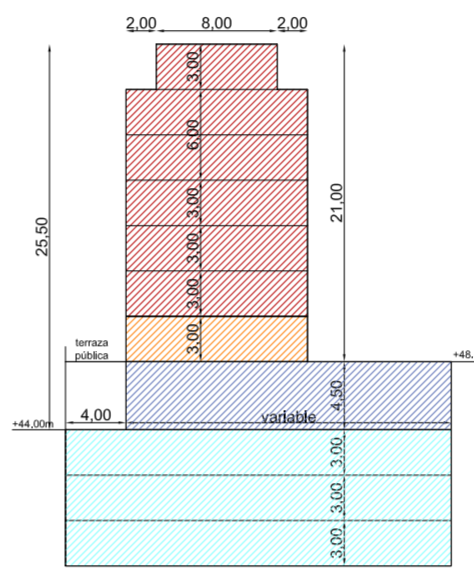
PLANTA 6



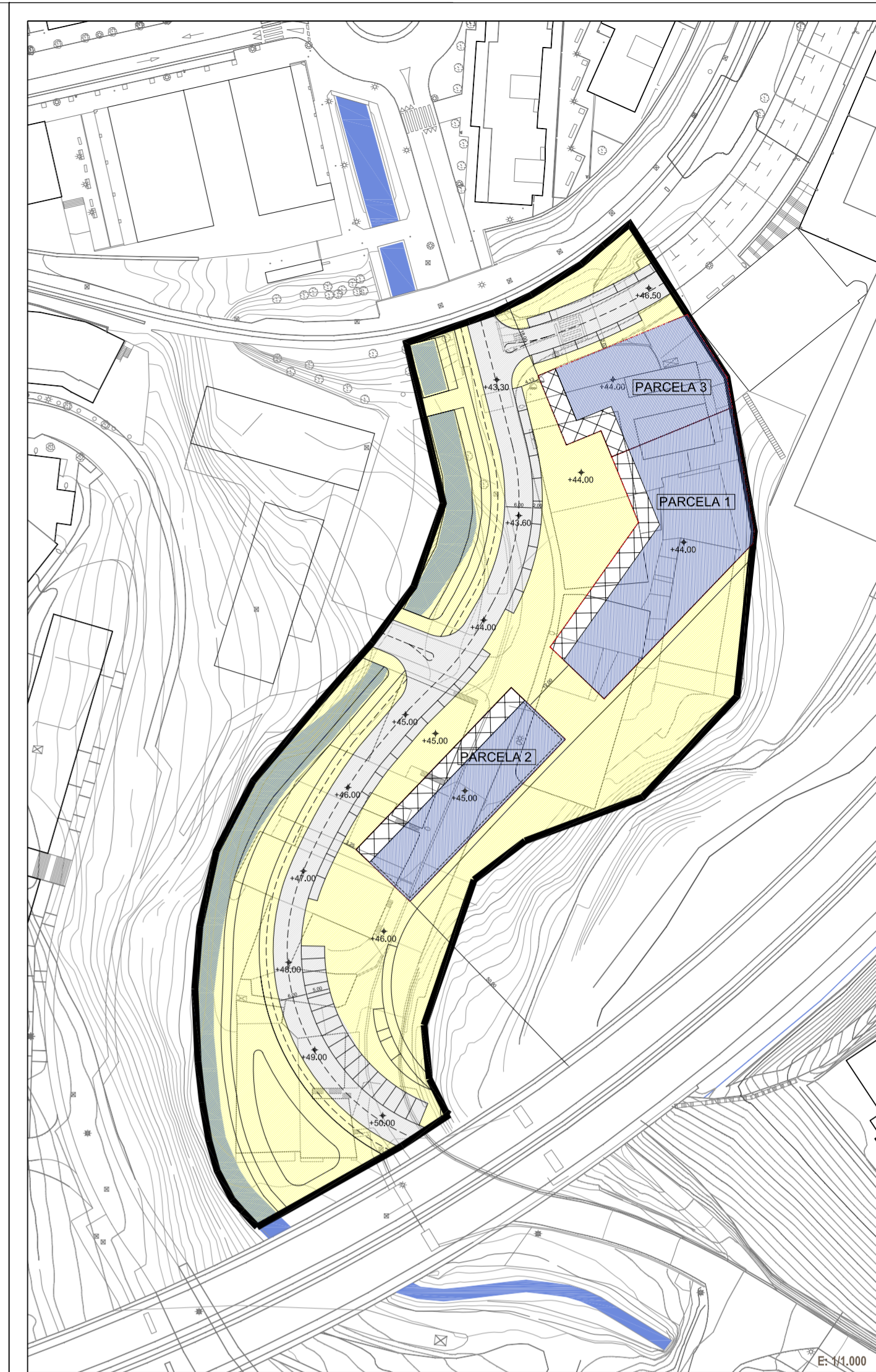
PLANTA ATICO



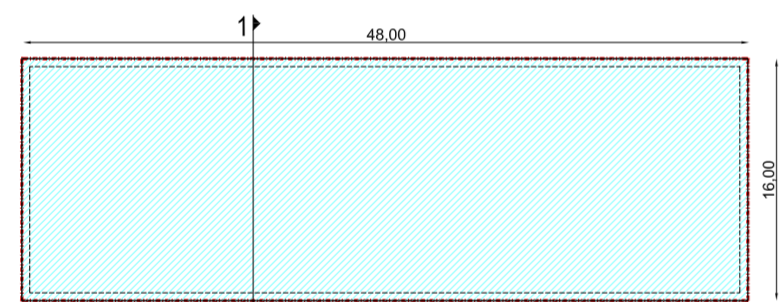
SECCION 1-1



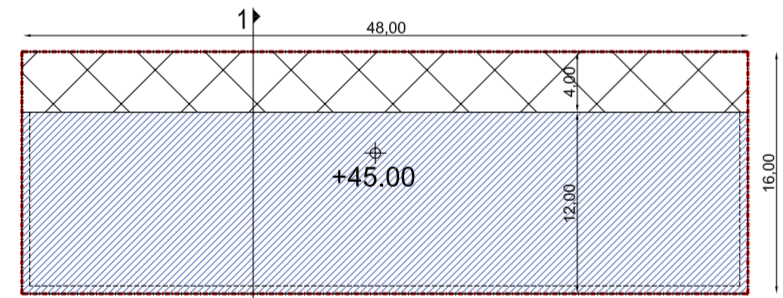
SECCION 2-2



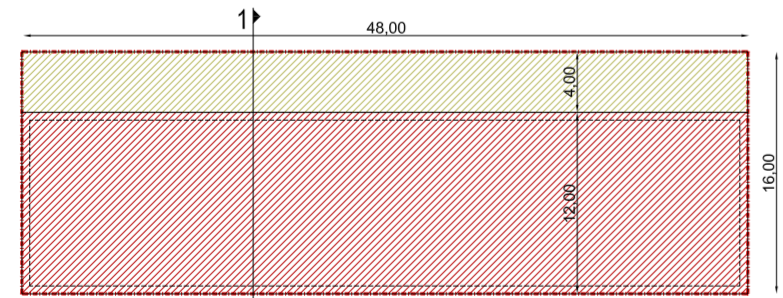
PARCELA 2:



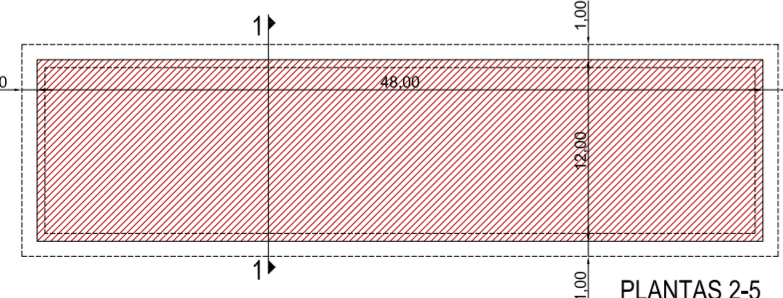
PLANTAS SOTANO 1, 2 y 3



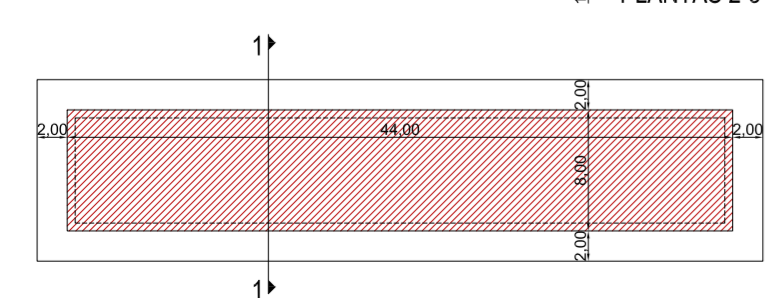
PLANTA BAJA



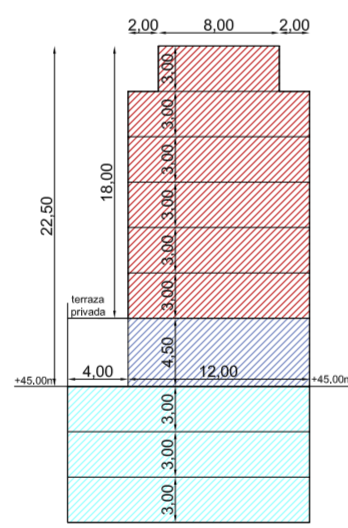
PLANTA 1



PLANTAS 2-5

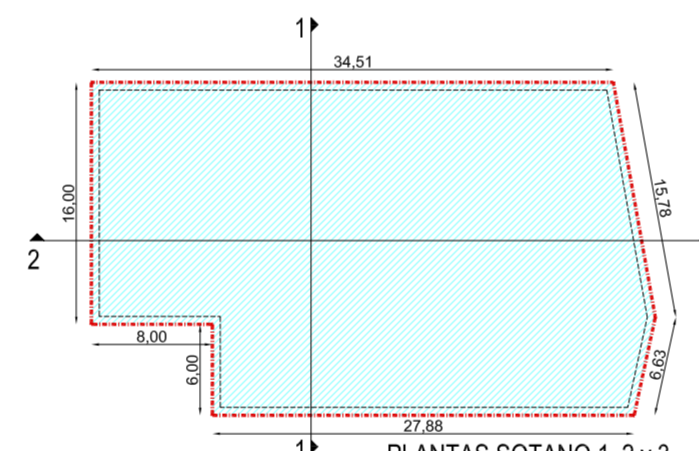


PLANTA ATICO

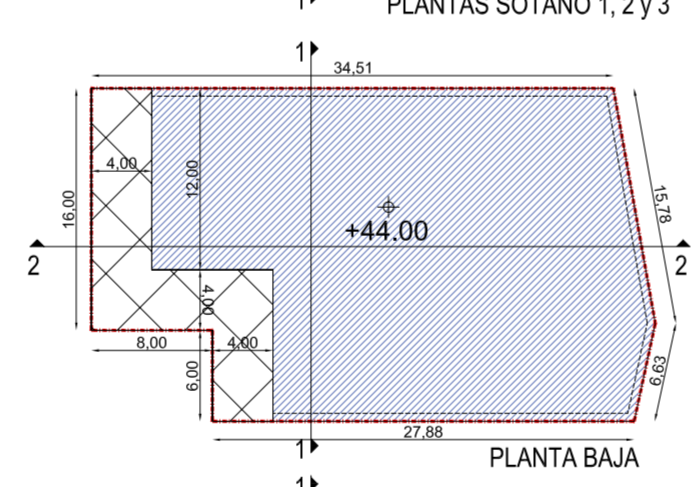


SECCION 1-1

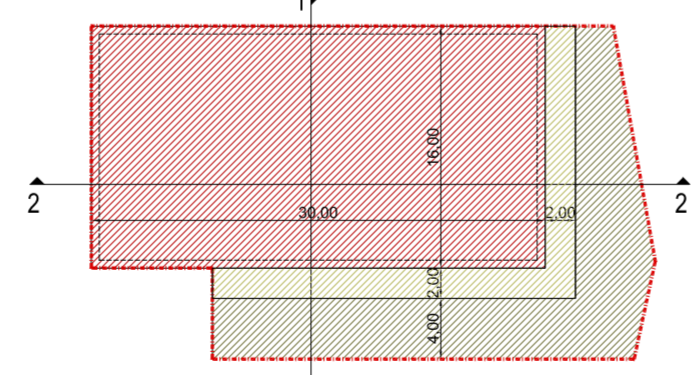
PARCELA 3:



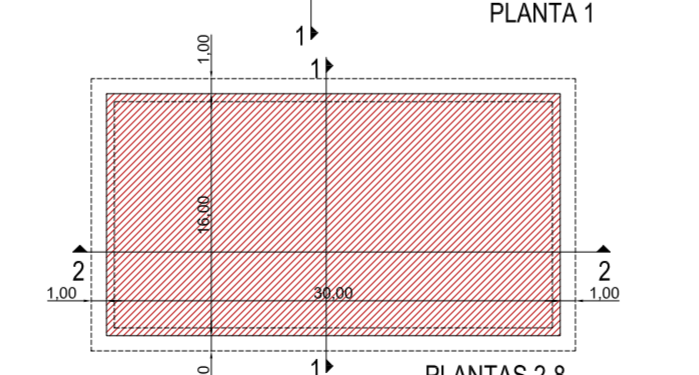
PLANTAS SOTANO 1, 2 y 3



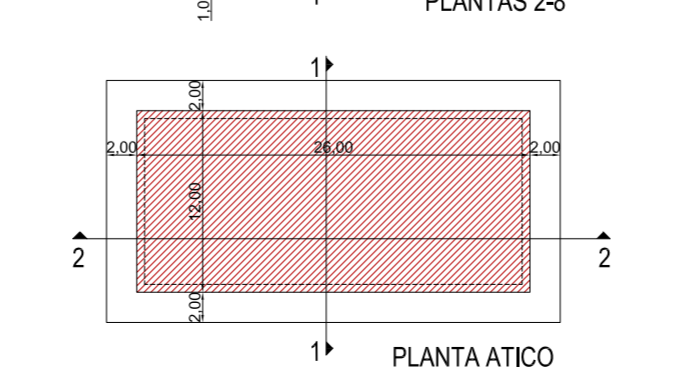
PLANTA BAJA



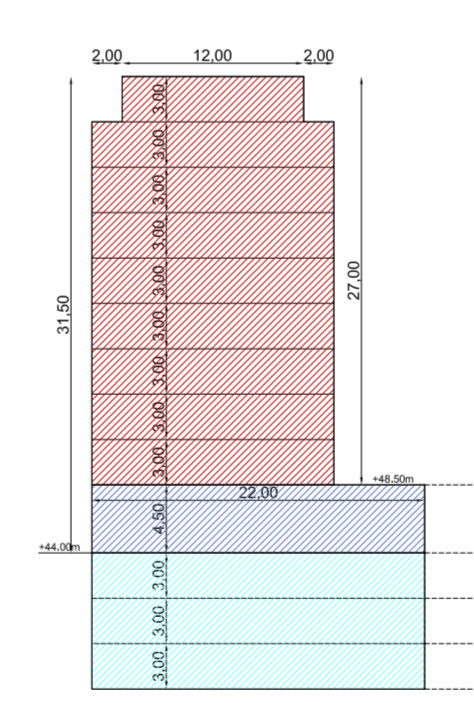
PLANTA 1



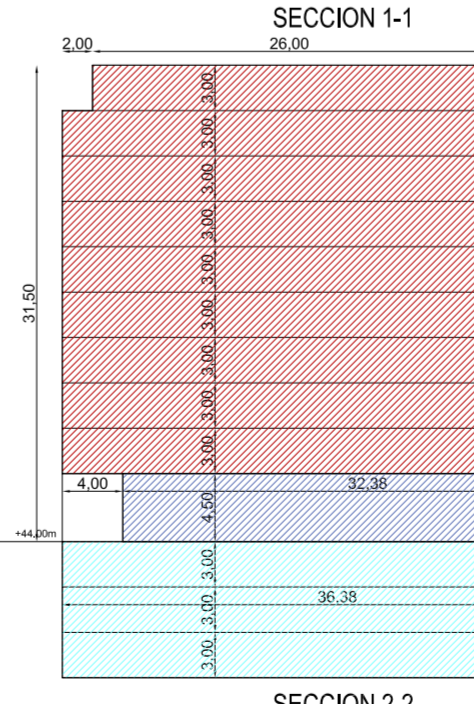
PLANTAS 2-8



PLANTA ATICO



SECCION 1-1



SECCION 2-2

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

Área "3.A - Kamiñerokoa"

SPERFICIE DEL ÁREA: 12.445 m<sup>2</sup>

Parcela 1	Parcela 2	Parcela 3
Superficie 1.300 m <sup>2</sup>	Superficie 768 m <sup>2</sup>	Superficie 746 m <sup>2</sup>
Uso Residencial 3.500 m <sup>2</sup> (t)	Uso Residencial 3.100 m <sup>2</sup> (t)	Uso Residencial 4.400 m <sup>2</sup> (t)
Uso Terciario 1.100 m <sup>2</sup> (t)	Uso Terciario 570 m <sup>2</sup> (t)	Uso Terciario 625 m <sup>2</sup> (t)
Uso Equipamiento 264 m <sup>2</sup> (t)	Uso Garaje 2.300* m <sup>2</sup> (t)	Uso Garaje 2.238* m <sup>2</sup> (t)
Uso Garaje 3.900* m <sup>2</sup> (t)	Nº viviendas 31 libres	Nº viviendas 22 VPO
Nº viviendas 35 libres	Perfil VI(a)/III	Perfil 22 VTM
Perfil VII(a)/VII(a)/III	Altura 22,50m.	Perfil IX(a)/III
Altura 22,50m-25,50m.		Altura 31,50m.

\* Dato orientativo. No se limita la edificabilidad bajo rasante

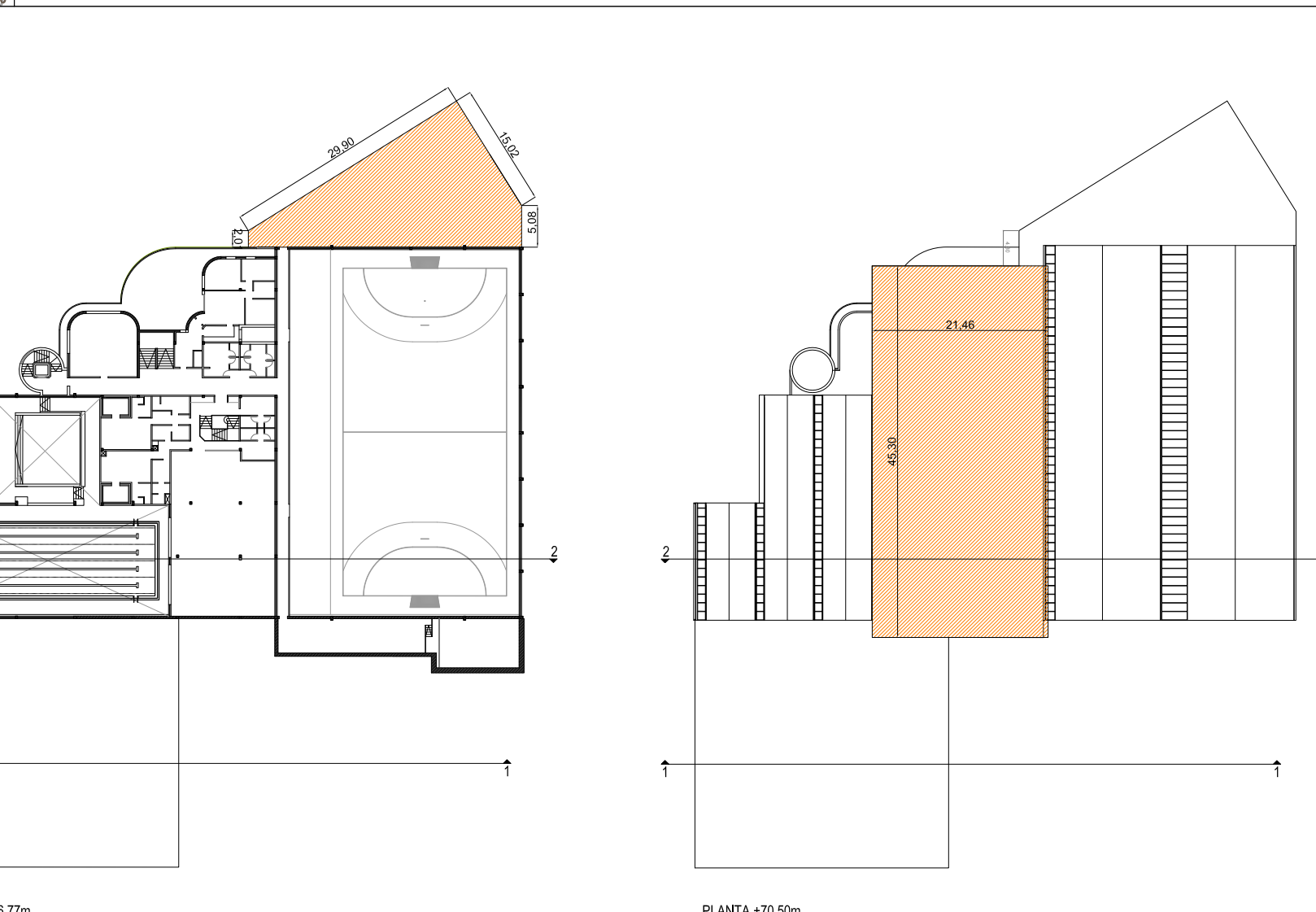
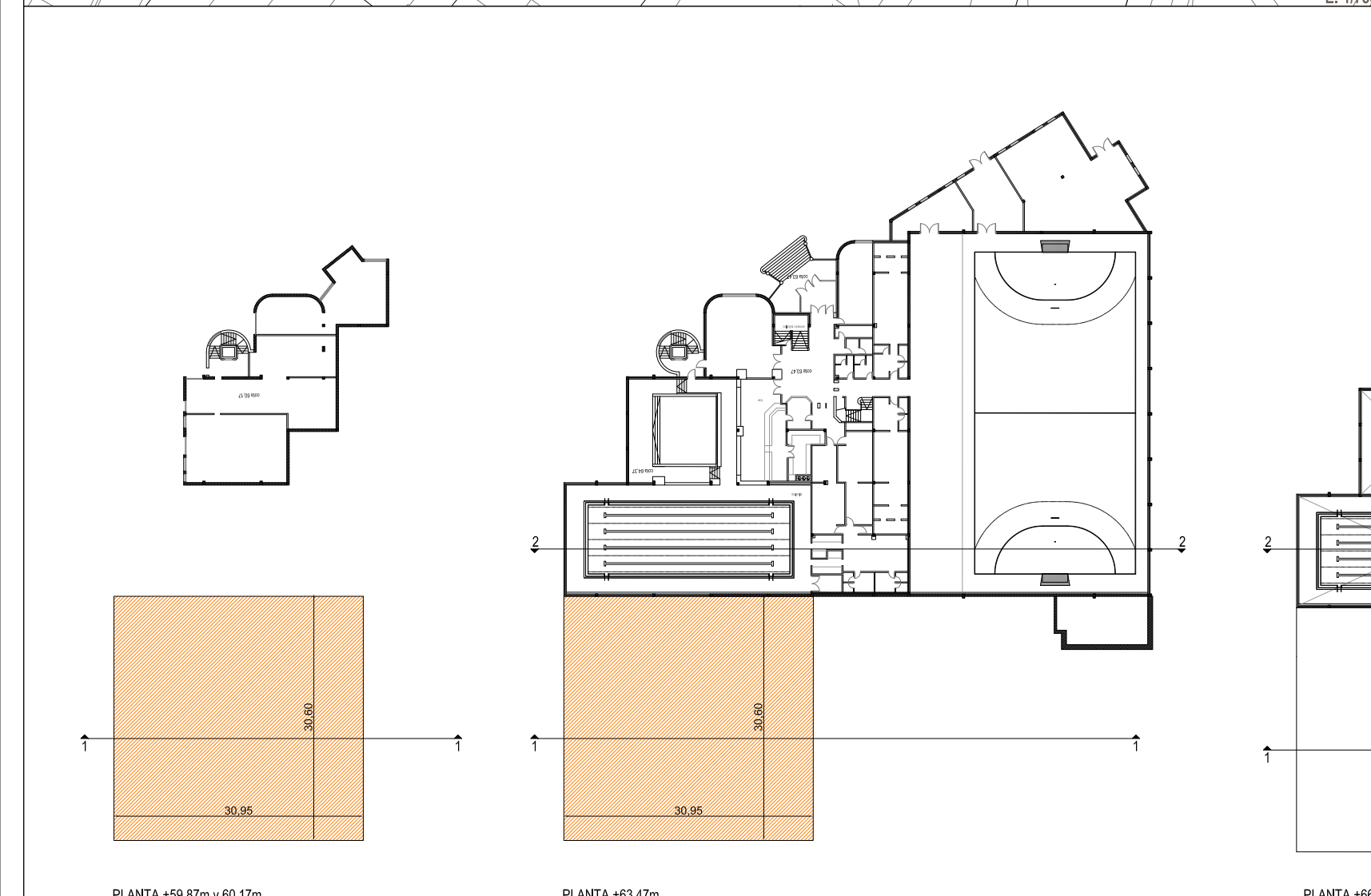
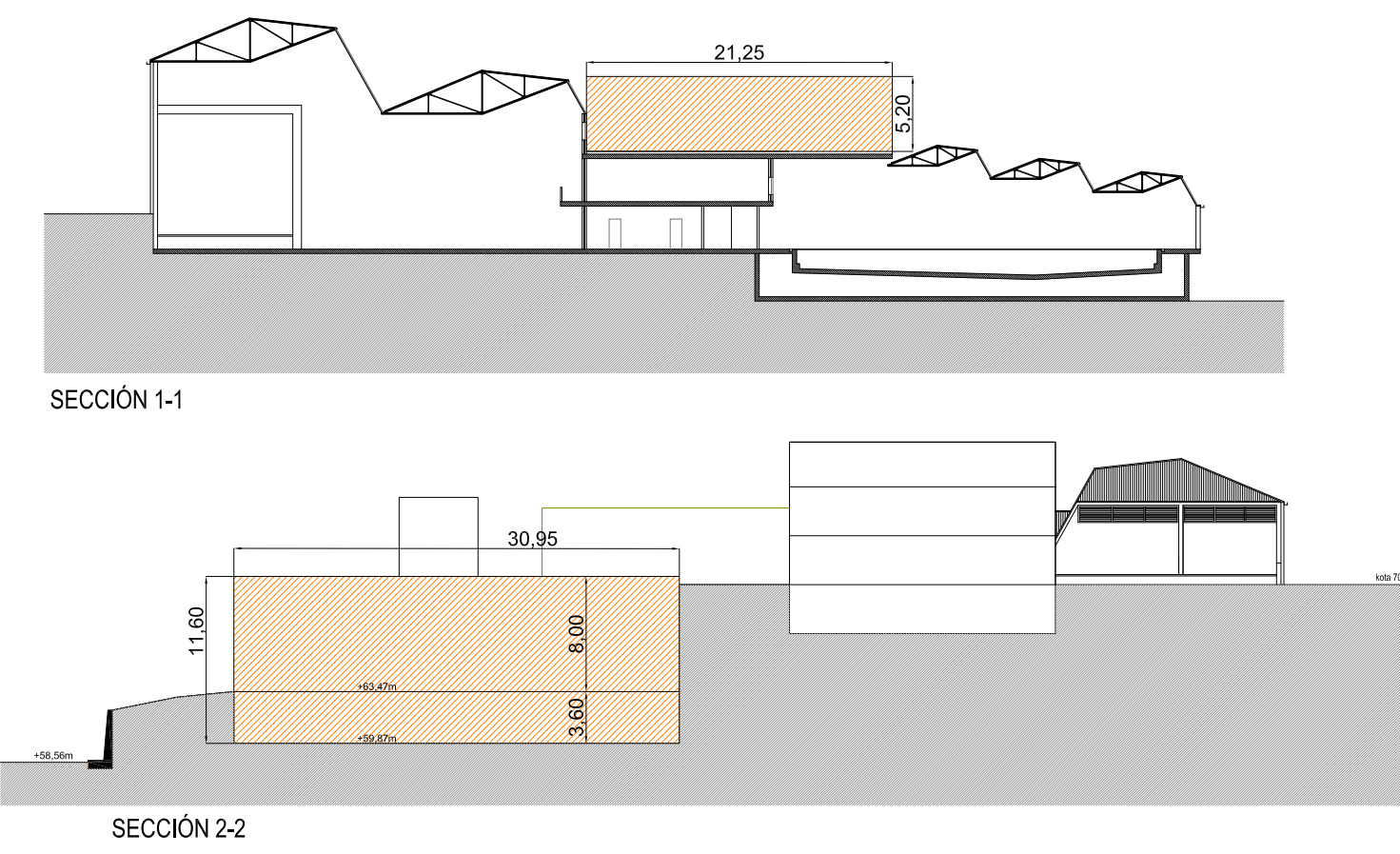
- ÁREA / SECTOR
- LÍMITE DE SUBAMBITO
- LÍMITE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- VÍELOS AUTORIZADOS EN FACHADA
- FASANTE PERIMETRAL
- FASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACION
- BEHE PLANTATOKO ARKUPREEN NAHI ETA NAHI EKOZKO KOKAPENA
- USO RESIDENCIAL
- USO INDUSTRIAL
- USO TERCARIO
- USO EQUIPAMIENTO
- GARAJE Y USOS AUXILIARES
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO
- ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO
- TÍELOS DE COMUNICACIÓN
- ACCESOS A GARAJES
- USO INDUSTRIAL BIOTECNOLOGIA
- USO TERCARIO
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJE Y USOS AUXILIARES
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO
- ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO
- TÍELOS DE COMUNICACIÓN
- ACCESOS A GARAJES



Subámbito "3.C.1 - Olaizaga Deportivo"

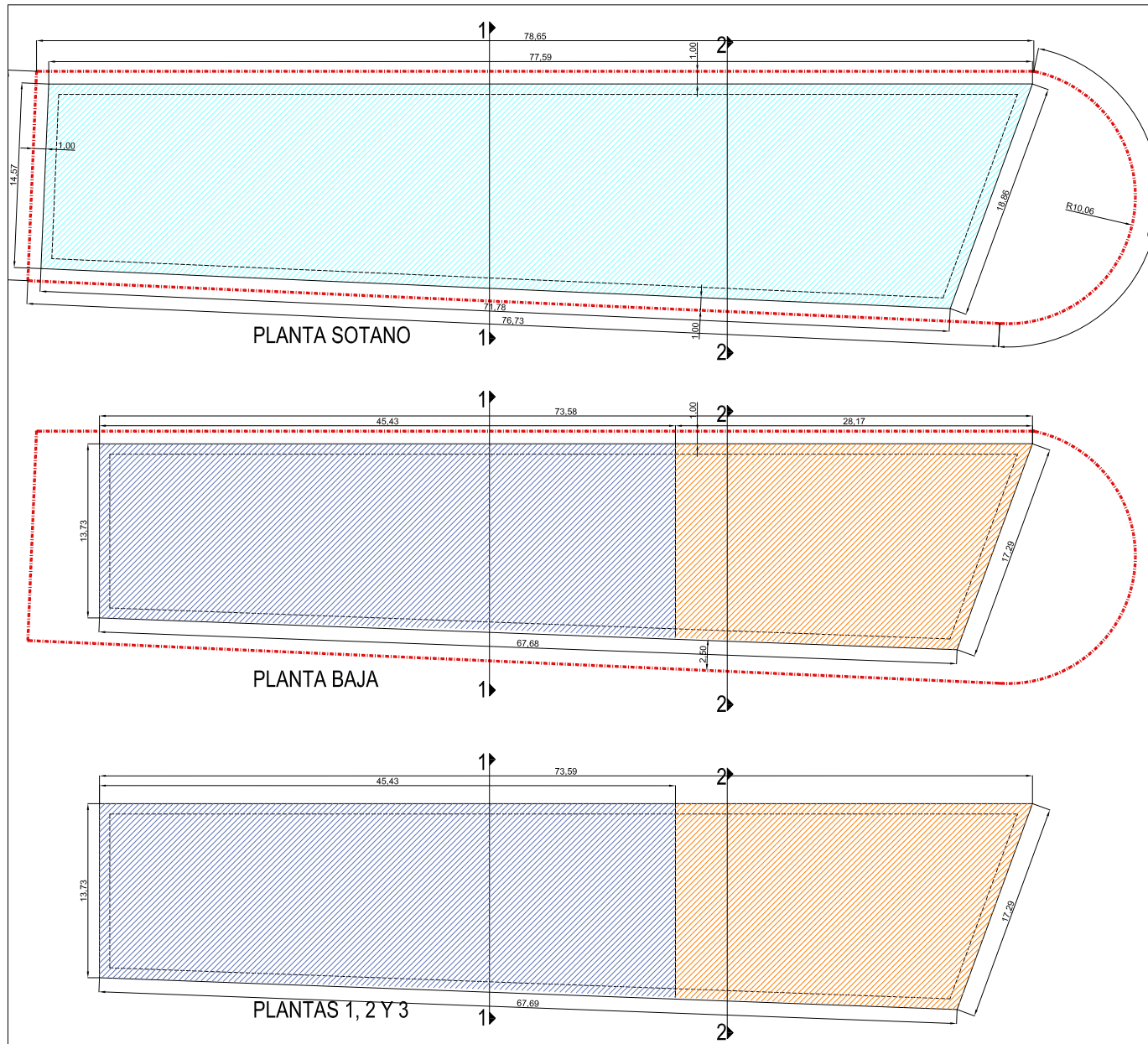
Superficie del subámbito:	5.300 m <sup>2</sup>
Uso Equipamiento existente :	3.935 m <sup>2</sup>
Uso Equipamiento nuevo:	2.343 m <sup>2</sup>
Perfil	segun plano
Altura	segun plano

<ul style="list-style-type: none"> <li>----- ÁREA / SECTOR ÁREA / SEKTOREA</li> <li>----- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA</li> <li>----- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA</li> <li>+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA</li> <li>+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA</li> <li>▣ UBICACIÓN OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA BEHE PLANTAKO ARKUPREEN NAHI ETA NAHI EZKO KOKAPENA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>USO RESIDENCIAL BIZITEGHERABILERA</li> <li>USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA</li> <li>USO TERCARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</li> <li>USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA</li> <li>GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETAERABILERA OSAGARRIAK</li> <li>ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA</li> <li>ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOA "SESTRAZ GOITIK"</li> <li>ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOA - ERABILERA PUBLIKOA</li> <li>RED DE COMUNICACIÓN VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA</li> <li>ACCESOS A GARAJE - SUELO PUBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLIKOA</li> </ul>
--	---



# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

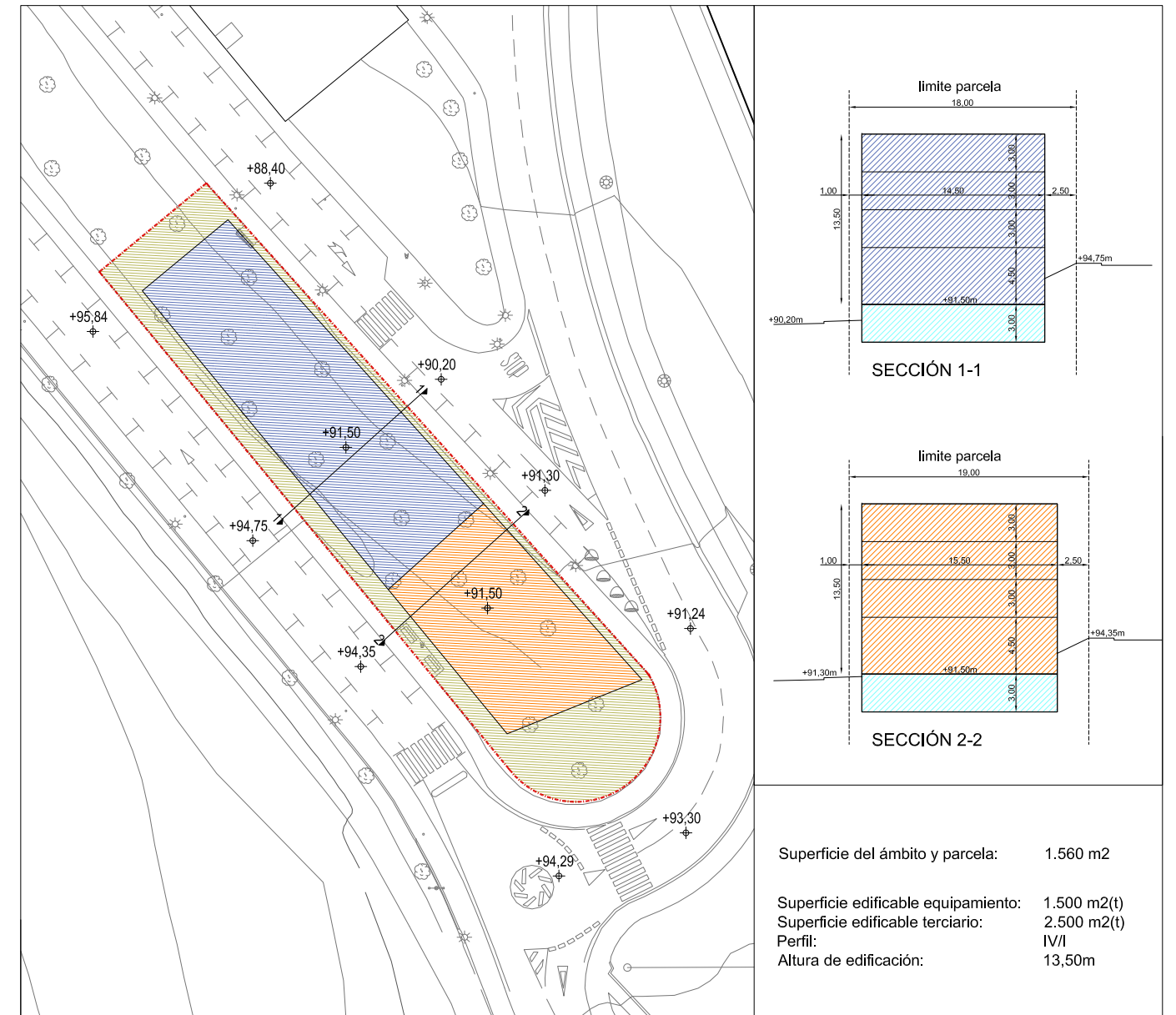


ÁREA / SECTOR ÁREA / SEKTOREA	USO RESIDENCIAL BIZITEG-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PÚBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PÚBLIKOA "SESTRAZ GOITIK"
LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO Terciario HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO PARTZELA PÚBLIKOA - ERABILERA PÚBLIKOA
ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "3.E.1 - Basarte nº16-18"



Superficie del ámbito y parcela:	1.560 m <sup>2</sup>
Superficie edificable equipamiento:	1.500 m <sup>2</sup> (t)
Superficie edificable terciario:	2.500 m <sup>2</sup> (t)
Perfil:	IV/I
Altura de edificación:	13,50m

ÁREA / SECTOR ÁREA / SEKTOREA	USO RESIDENCIAL BIZITEG-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PÚBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PÚBLIKOA "SESTRAZ GOITIK"
LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO Terciario HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO PARTZELA PÚBLIKOA - ERABILERA PÚBLIKOA
+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	RED DE COMUNICACIÓN VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PÚBLIKOA

2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500

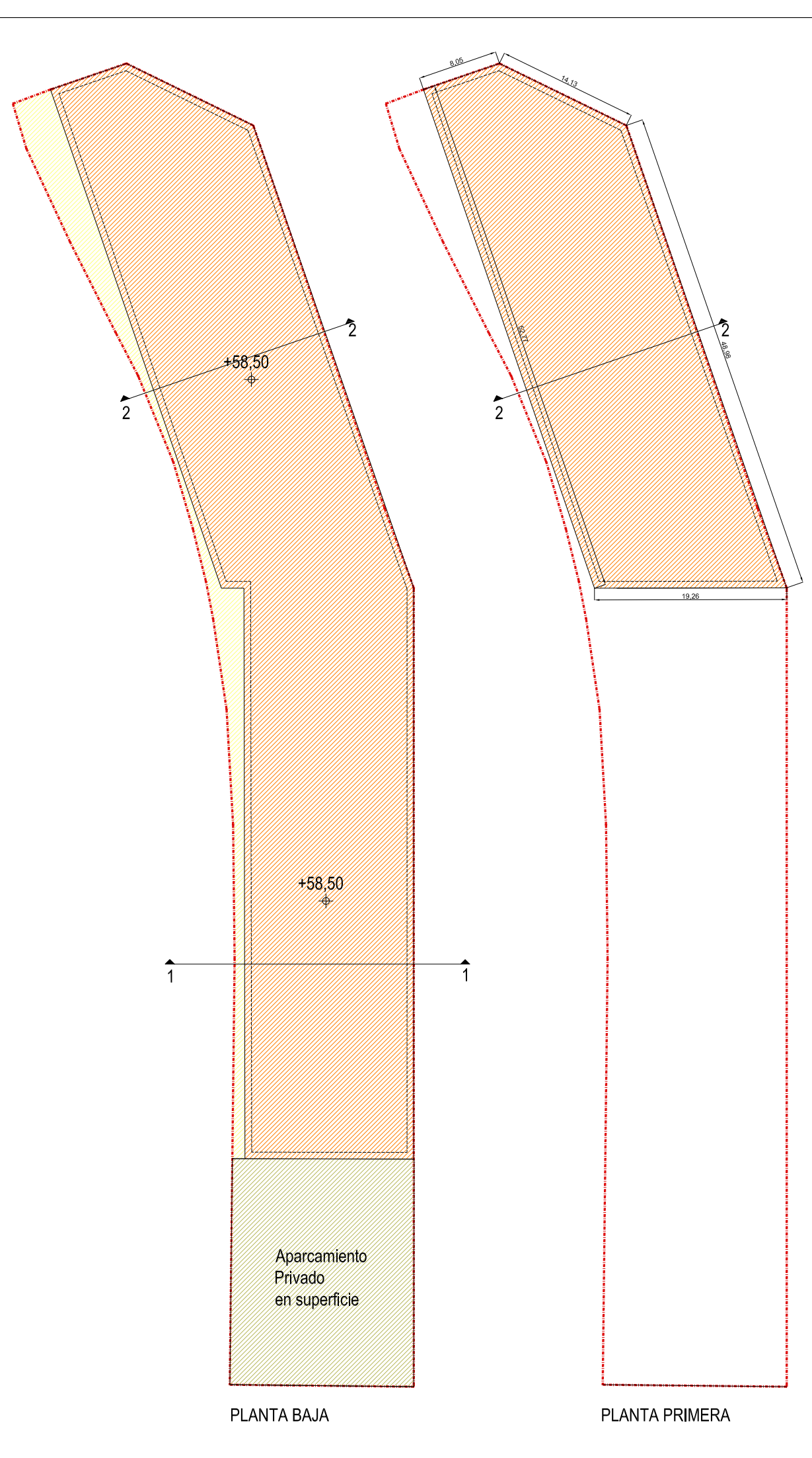
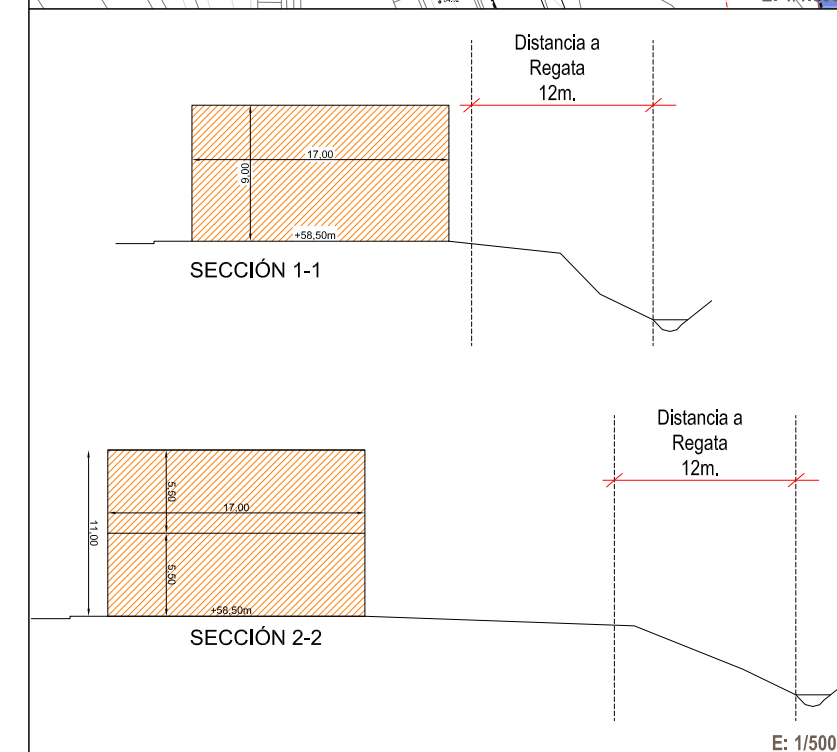
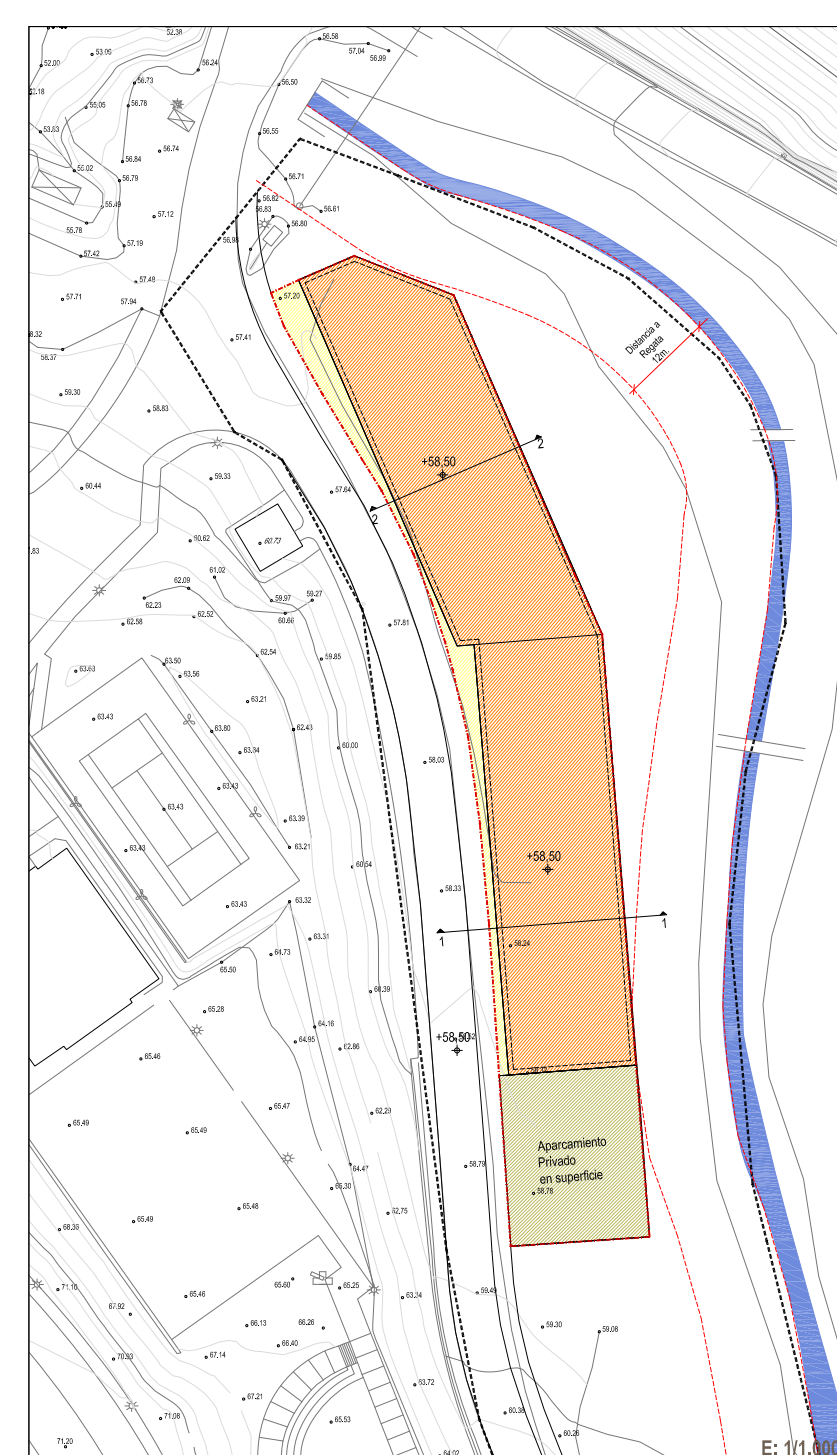


# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

## Área "3.H - Basarte IMH"

Superficie del área:	15.563 m2
Superficie de parcela:	2.532 m2
Uso Equipamiento nuevo:	3.000 m2(t)
(Incluida una edificabilidad bajocubierta de 100m2)	
Perfil	I y II
Altura	9m y 11m

	ÁREA / SECTOR AREA / SEKTOREA		USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA
	LÍMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA		USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA
	LÍMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA		USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
	ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA		USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
	ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA		GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
	VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK		ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
	UBICACIÓN OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA BEHE PLANTAKO ARKUPEEN NAHITAEZKO KOKAPENA		ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLIKOA "SESTRAZ GOTIK"
	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA		ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOA - ERABILERA PUBLIKOA
	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA		RED DE COMUNICACIÓN VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
			ACCESOS A GARAJE - SUELO PUBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLIKOA



2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Área "3.H - Basarte IMH"



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO B2

4-URRUZUNO





# 4-URRUZUNO

## Listado de áreas

4.A-Urruzuno 1

4.B-Urruzuno 2 y 3

## Gráficos

- Plano "4.1. Urruzuno. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "4.2. Urruzuno. Zonificación Global"
- Plano "4.3. Urruzuno. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "4.4. Urruzuno. Condiciones de Ejecución Urbanística"

## AREA “4.A-URRUZUNO 1”

### **I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ambito formado por la calle Gabriel Kurutzelaegi, desde la Ikastola San Bartolomé hasta el número 16 de la misma calle.

Presenta una superficie de 45.216 m<sup>2</sup>, y está limitado al norte por el trazado de Euskotren, y al sur por la autopista A-8.

El área “4.A - Urruzuno 1” cuenta con una importante dotación escolar, la Ikastola Pedro Migel Urruzuno, con casi 3.000 m<sup>2</sup>(t) de superficie destinada a uso escolar. Por otro lado, el área se ha completado con la realización de 8 bloques de 20 viviendas cada uno, con bajos comerciales y rotacionales, ya que en los números 6 y 8 se encuentran el Gazteleku y la Ludoteka, gestionados por el Ayuntamiento de Elgoibar.

El ámbito se corresponde básicamente con el área “3.31-Urruzuno 1” delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano “4.1. Urruzuno. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Consolidación de la ikastola Pedro Migel Urruzuno, así como del resto de nuevas edificaciones residenciales del ámbito.

Permitir la reordenación de la zona de patios y deportiva de la ikastola, así como un nuevo frontón que sustituya al actual, de modo que se genere una ordenación conjunta y coherente con respecto a la intervención residencial aneja.

Crear una importante zona deportiva con gran parte de verde entre la zona residencial y la autopista en los 50 metros de separación regulada por la normativa actual.

- Dar solución a la barrera física existente entre las calles Pedro Mugurutza y Gabriel Kurutzelaegi (y su continuación C/ Iñiguez Karkizao) mediante un paso elevado con ascensores. Estas calles discurren paralelas a ambos lados de la línea de Euskotren, a lo largo de casi 550 metros, en los que no existe comunicación alguna.

Los vecinos de estas zonas deben desplazarse un mínimo de 270 metros para poder acceder al otro lado de las vías a través de pasos subterráneos situados en los dos extremos, lo que se considera excesivo.

Además la zona es muy transitada por estudiantes (ikastola Pedro Migel Urruzuno), a lo que habrá que sumarle la construcción de 196 nuevas viviendas en el sector Urruzuno, y un nuevo parque periurbano de gran atractivo para la población de Elgoibar.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.-Zona “A.20/4.A – Residencial de Edificación Abierta”

(Superficie 45.216 m<sup>2</sup>)

## AREA "4.A-URRUZUNO 1"

### 1.1.1- Subámbito "3.A.2-Ikastola" (Superficie 15.359 m<sup>2</sup>)

#### A.- Condiciones de edificación

##### a) Edificabilidad urbanística

Se delimita una parcela edificable en la que se propone de manera orientativa la edificación de tres plataformas con aprovechamiento edificatorio de 2.500 m<sup>2</sup>(t) de equipamiento y 1.130 m<sup>2</sup>(t) de garaje, con una ocupación máxima señalada en la ficha urbanística adjunta.

##### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se propone de manera orientativa los parámetros de forma señalados en la ficha urbanística adjunta.

#### B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "G.00-Equipamiento Comunitario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

### 1.1.2- "Resto del ámbito" (Superficie 29.587 m<sup>2</sup>)

#### A.- Condiciones de edificación

##### a) Edificabilidad urbanística

Para el resto del ámbito, 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

##### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

#### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

## 2. Clasificación Urbanística:

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

## 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

## AREA “4.A-URRUZUNO 1”

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente 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:

- “4.A.1-Ikastola”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “4.3. Urruzuno. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

- “Resto del ámbito”:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “3.3. San Roke-Basarte-Mintxeta.. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

##### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- “4.A.1-Ikastola”:

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

- “Resto del ámbito”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.2.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.

- “4.A.1-Ikastola”:

Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

- “Resto del ámbito”:

Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.2.A.b del anterior epígrafe III

##### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- “4.A.1-Ikastola”:

Estas condiciones serán las establecidas en la ficha urbanística particular

- “Resto del ámbito”:

Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes

#### **2.- Categorización del suelo urbano.**

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

## AREA "4.A-URRUZUNO 1"

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.-Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

#### **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 AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Desde el punto de vista hidrogeológico se localiza en el área una gran zona afectada por problemas de encharcamiento al encontrarse sobre una litología de detríticos alternantes, en una morfología de acúmulo en ladera de grano fino, con una permeabilidad baja por fisuración.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una gran parte del ámbito se localiza sobre depósitos aluviales, por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación y encharcamiento, responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables y desfavorables. Se localizan procesos erosivos extremos y muy graves en la zona oriental del ámbito.

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 “4.A-URRUZUNO 1”

### **VII.- GRAFICOS**

- Plano “4.1. Urruzuno. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “4.2. Urruzuno. Zonificación Global”
- Plano “4.3. Urruzuno. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “4.4. Urruzuno. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “4.A.1. Ikastola”



## AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”

### **I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito de 34.624 m<sup>2</sup> se sitúa al sureste del casco urbano de Elgoibar. Se trata de una franja de terreno de fuerte desnivel situado entre la autopista Bilbao-Behobia y el ferrocarril de Eusko Trenbideak.

El ámbito se corresponde básicamente con los subsectores Urruzuno 2 y Urruzuno 3 del Plan Parcial de 1996 (redactado por el Arquitecto Blas Urbizu), estando el tercer subsector –Urruzuno 1- totalmente desarrollado en la actualidad.

El presente Plan General convalida las determinaciones planteadas por la Modificación del Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3, redactado por Zómadi Arquitectos, S.L. y el letrado Jose M<sup>a</sup> Abad, y ante cualquier contradicción que pudiera surgir, prevalecerá lo establecido en el Plan Parcial aprobado.

El área cuenta con diversas edificaciones que se declaran fuera de ordenación, salvo dos edificios residenciales de 62 y 3 viviendas, ubicados junto al área Urruzuno 1 el primero, y entre las subáreas Urruzuno 2 y Urruzuno 3 la segunda.

Su delimitación queda grafiada en el plano “4.1. Urruzuno. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se consolidan los criterios de la Modificación de Plan Parcial aprobada, que resumidamente son los siguientes:

- Posibilitar la creación de 196 nuevas viviendas (72 viviendas nuevas de VPO y 124 viviendas nuevas libres), con una tipología residencial colectiva que permite concentrar el aprovechamiento en el antiguo subsector de Urruzuno 2 para liberar un gran parque urbano en Urruzuno 3.
- Calificar dentro del ámbito un mínimo de 1.764 m<sup>2</sup> como Sistema General de Espacios Libres, para dar cumplimiento al necesario incremento derivado de la ordenación de las 98 nuevas viviendas más planteadas por la Modificación de Plan Parcial de los Subsectores Urruzuno 2 y 3. 2. Red Viaria.
- Continuar el vial (calle Iñiguez Karkizao) hasta su conexión con el paso subterráneo bajo el ferrocarril y el vial de acceso a la zona industrial.
- Mantener el ratio de plazas de aparcamiento por vivienda (1,22) propuesto por la Normativa anterior.
- Resolver la conexión peatonal bajo el ferrocarril en dos puntos: la plaza situada junto al apeadero en la avda. Pedro Mugurutzua y el nuevo paso subterráneo ya ejecutado para el vial de acceso a Albitzuri.
- Creación de un nuevo Parque Urbano de grandes dimensiones en el antiguo Subsector Urruzuno 3, que cuente con el necesario acceso peatonal.

Además a esto el Plan General añade la posibilidad de sustitución del edificio situado en la C/ Iñiguez Karkizao 1-5, de modo que la nueva ordenación se retire a la alineación de los bloques colindantes.

Además, se prevé la ejecución de un bidegorri que atravesará el ámbito y conectará la rotonda de Melitón con el polígono de Albitzuri.

**AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”**

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.- Zona “F.10/4.B” Sistema General de Espacios Libres	(Superficie 1.764 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales “F.10-Sistema General de Espacios Libres” establecidas en este Plan General (documento “2.1-Normas Urbanísticas Generales”).

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “F.10” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

1.2.-Zona “E.30/4.B – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 310 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3.-Zona “A.20/4.B” Residencial de Edificación Abierta	(Superficie 32.550 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”	(Superficie 4.792 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

- a) Edificabilidad urbanística: 7.200 m<sup>2</sup>(t) residencial

78 viviendas régimen libre

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Son los que se establecen en el Gráfico 1.Condiciones de edificación “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5” de la presente Norma Particular.

B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de Edificación Abierta”

**AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”**

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial (incremento): el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

1.1.2- “Resto del ámbito” (Superficie 27.758 m<sup>2</sup>)

**A.- Condiciones de edificación**

a) Edificabilidad urbanística (se consolida lo establecido en la Modificación de Plan Parcial de los Subsectores Urruzuno 2 y 3), que resumimos a continuación

- Sobre Rasante:

Edificabilidad residencial nueva:-	VPO: 6560 m2(t)	72 viviendas
	- Libres: 12.060 m2(t)	124 viviendas
Edificabilidad consolidada:	4.281 m2(t)	65 viviendas
Terciario	98 m2	
Equipamiento social	249 m2	

- Bajo rasante:

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante en el conjunto de la zona global, en las condiciones establecidas en las mismas. Se consolida, no obstante, la edificabilidad urbanística bajo rasante preexistente que supere dicho índice.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

El perfil de los Edificios 1,2 y 3 es de PB+5+Atico+BC. El perfil del Edificio 4 es de PB+6+Atico+BC. El perfil del Edificio 5 es de PB+7+Atico+BC. Los Perfiles Normativos están grafiados en el correspondiente plano.

**B.- Condiciones de uso**

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de edificación abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

**2. Clasificación Urbanística:**

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

**3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:**

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida.

## AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”

### 4. Régimen general de programación y ejecución:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida.

### 5. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas:

- “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”:  
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “4.3. Urruzuno. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.
- “Resto del ámbito”:  
Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”:  
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular
- “Resto del ámbito”:  
Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida

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

- “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”:  
Estas condiciones serán las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular
- “Resto del ámbito”:  
Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida

### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”:  
Estas condiciones serán las establecidas en la ficha urbanística particular
- “Resto del ámbito”:  
Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en la actualmente vigente Modificación de Plan Parcial, que el presente Plan General convalida

## AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”

### 1.-Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en la Modificación de Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3 que se convalida.

### 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## V.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito es el definido en la Modificación de Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3 que se convalida.

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### A.-Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establece tanto en la Modificación de Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3 que se convalida, como en los proyectos que se hayan formulado a los efectos de su desarrollo y ejecución.

En el caso del subámbito “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5” 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.

#### 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”

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

Las condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización del ámbito son las que se establecen en la Modificación de Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3 que se convalida.

En el caso del subámbito “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”, las cargas de urbanización resultantes serán consideradas como cargas propias de cada subámbito a efectos de su ejecución y abono.

Con respecto a la ejecución del bidegorri propuesto por el presente Plan General, su ejecución y abono correrá a cargo de la administración.

## AREA “4.B-URRUZUNO 2 y 3”

### 3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Estas edificaciones serán las señaladas en la Modificación de Plan Parcial de Ordenación de los Subsectores Urruzuno 2 y 3 que se convalida.

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Desde el punto de vista hidrogeológico se localiza en el área una gran zona afectada por problemas de encharcamiento al encontrarse sobre una litología de detríticos alternantes, en una morfología de acúmulo en ladera de grano fino, con una permeabilidad baja por fisuración.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos geofísicos una gran parte del ámbito se localiza sobre depósitos aluviales, por lo que se verá afectado por fenómenos de inundación y encharcamiento, responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables y desfavorables. Se localizan procesos erosivos extremos y muy graves en la zona oriental del ámbito. Este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

En lo referente a la biodiversidad cabe destacar la presencia de una zona de vegetación paraclimática de robleal acidófilo y bosque mixto atlántico. La ordenación planteada para este ámbito va a suponer la desaparición en gran parte de esta pequeña masa forestal urbana.

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 “4.1. Urruzuno. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “4.2. Urruzuno. Zonificación Global”
- Plano “4.3. Urruzuno. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “4.4. Urruzuno. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “4.B.1-Iñiguez Karkizao 1-5”



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

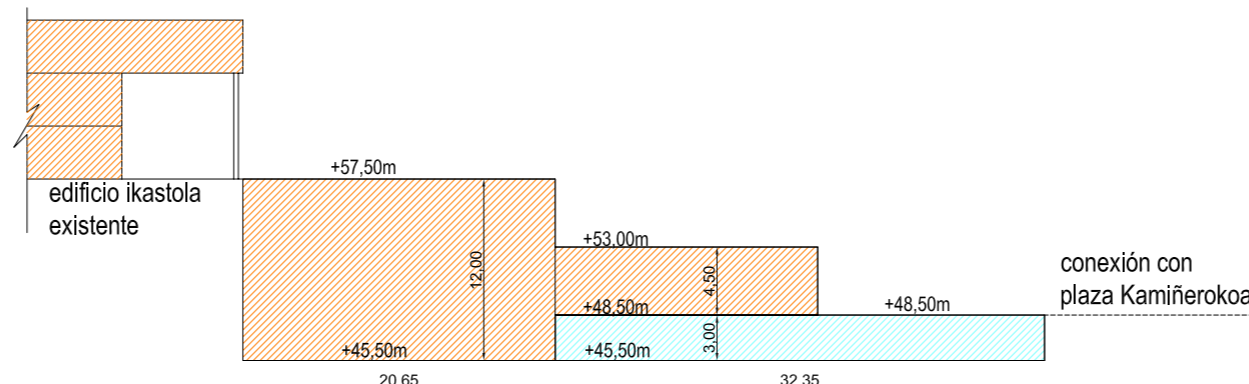
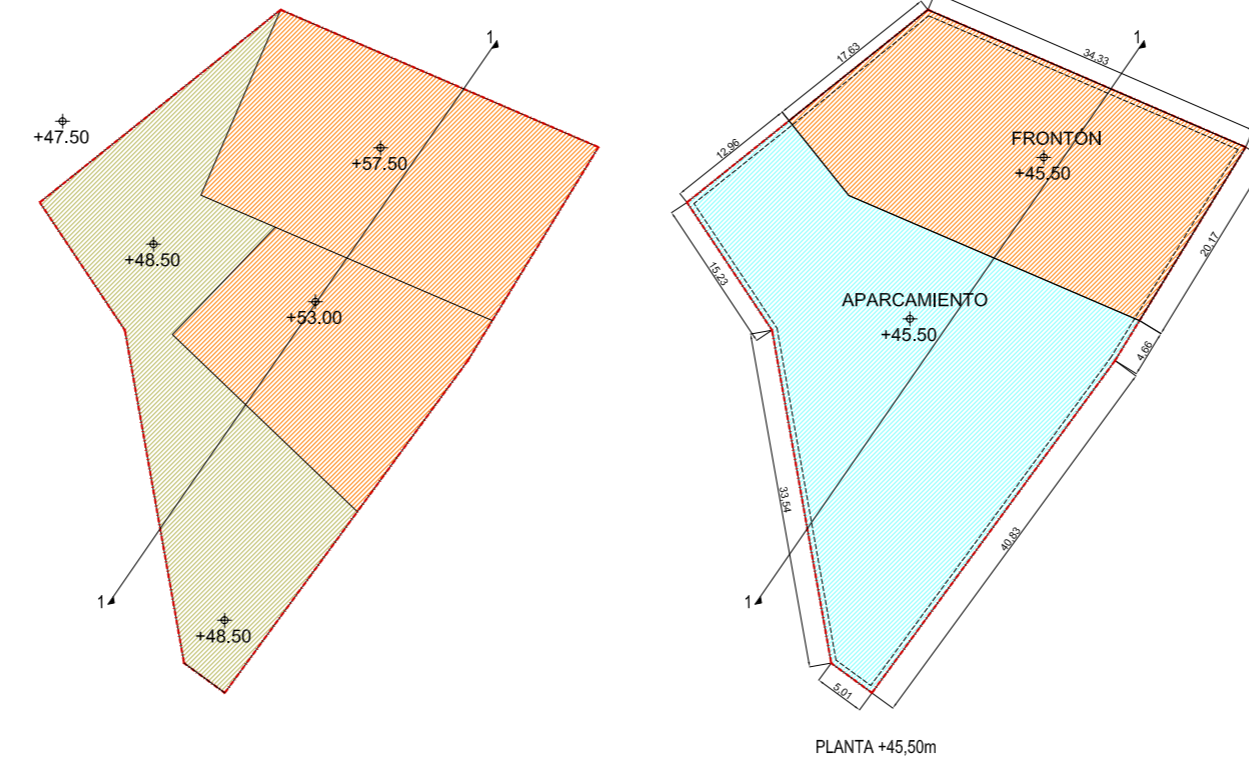
## Subámbito "4.A.1 - Ikastola"

SPERFICIE DEL ÁREA: 45.216 m<sup>2</sup>  
SPERFICIE DEL SUBÁMBITO: 15.359 m<sup>2</sup>

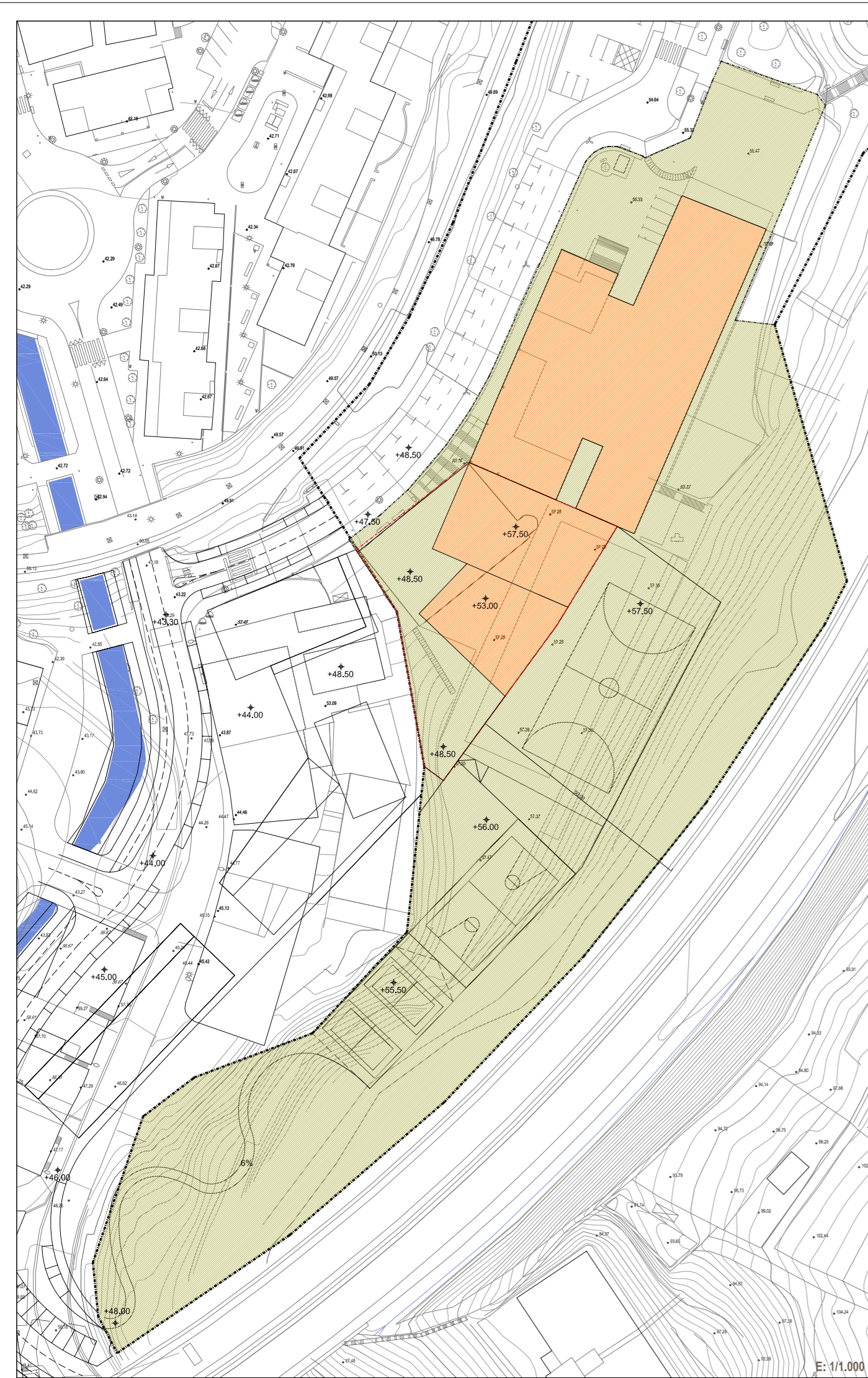
**Parcela 1**  
Superficie: 1.872 m<sup>2</sup>  
Uso Equipamiento nuevo: 2.500 m<sup>2</sup>(t)  
Uso Garaje: 1.130 m<sup>2</sup>(t)  
Perfil: ver sección  
Altura: ver sección

- ÁREA / SECTOR  
AREA / SEKTOREA
- LIMITE DE SUBÁMBITO  
AZPIESPARRUEN MUGAKETA
- LIMITE DE PARCELA  
LURSAILAREN MUGA
- ALINEACION OBLIGATORIA  
NAHITAEZKO LERROKADURA
- ALINEACION MAXIMA  
LERROKADURA MAXIMOA
- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA  
FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
- +40,00 RASANTE PERIMETRAL  
SESTRA PERIMETRALA
- +40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION  
ERAKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
- UBICACION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA  
BEHE PLANTAKO ARKUPEEN NAHI ETA NAHI EZKO KOKAPENA
- USO RESIDENCIAL  
BIZITEGHERABILERA
- USO INDUSTRIAL  
INDUSTRIA-ERABILERA
- USO TERCARIO  
HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
- GARAJE Y USOS AUXILIARES  
GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO  
PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
- ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE  
PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOA "SESTRAZ GOITIK"
- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO  
PARTZELA PUBLIKOA - ERABILERA PUBLIKOA
- RED DE COMUNICACION VIARIA  
BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
- ACCESOS A GARAJE - SUELO PUBLICO  
APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLIKOA

E: 1/750



E: 1/500



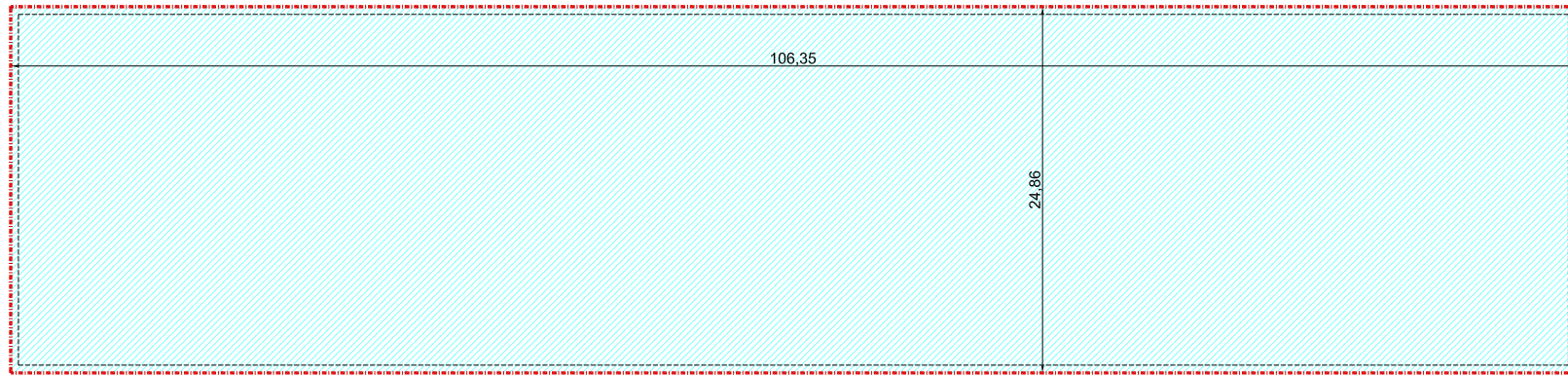
2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012



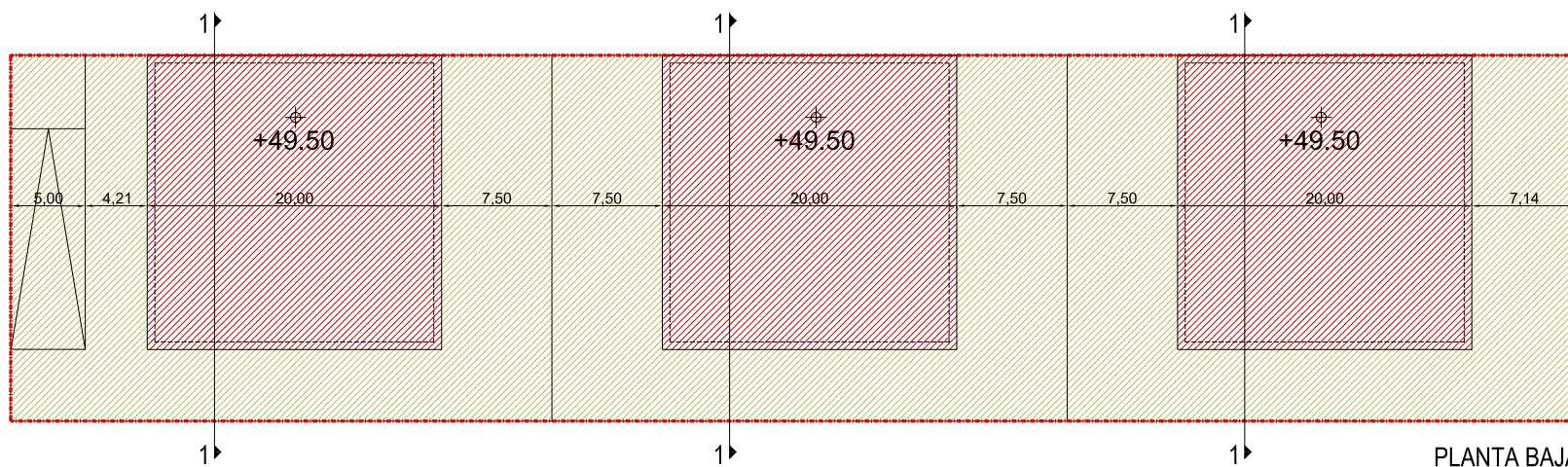
E: 1/500

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "4.A.1 - Ikastola"

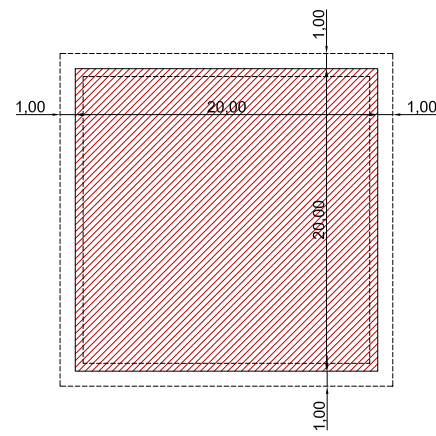




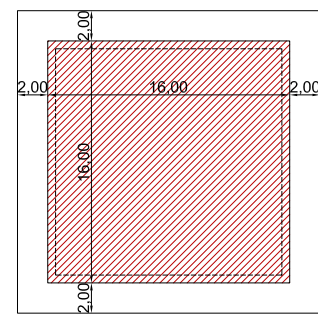
PLANTAS SOTANO 1 y 2



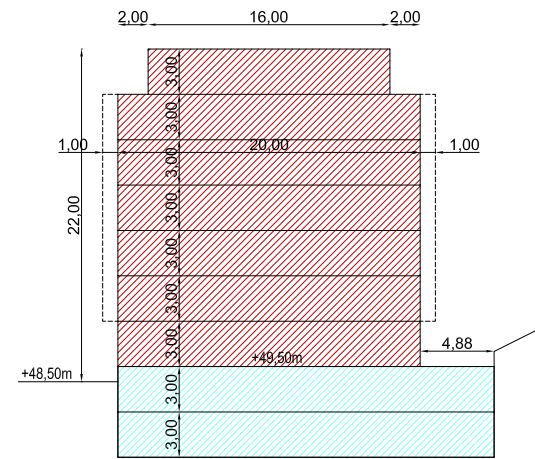
PLANTA BAJA



PLANTAS 1-5



PLANTA ATICO



SECCION 1-1

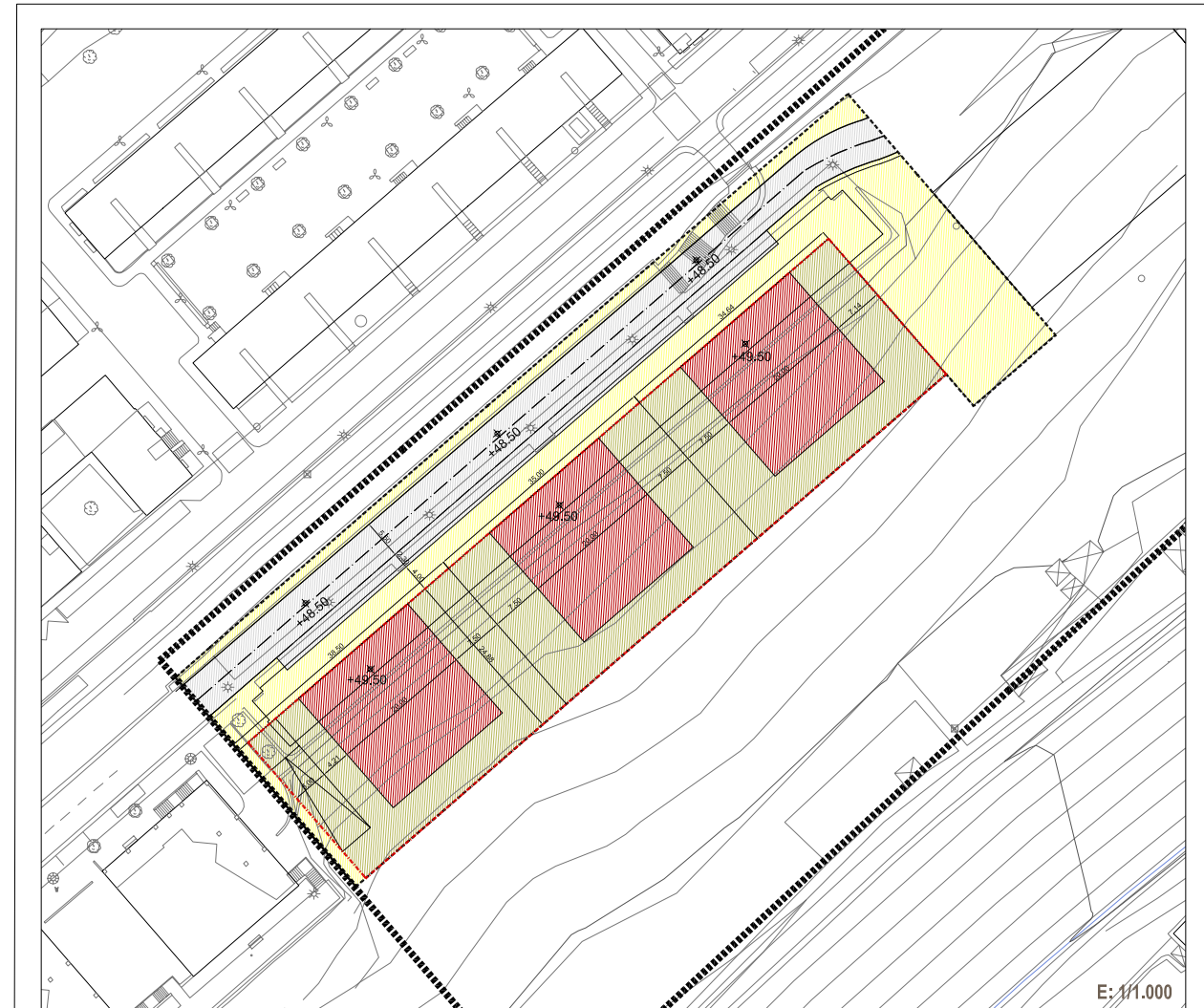
SPERFICIE DEL ÁREA: 34.624 m<sup>2</sup>  
 SPERFICIE DEL SUBÁMBITO: 4.792 m<sup>2</sup>

**Parcela 1**

Superficie 2.643 m<sup>2</sup>  
 Uso Residencial 7.200 m<sup>2</sup>(t)  
 Nº viviendas 78 libres  
 Perfil VI(a)/II  
 Altura 22 m.

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

## Subámbito "4.B.1 - Iñiguez Karkizao 1-5"



E: 1/11.000

- ÁREA / SECTOR  
 AREA / SEKTOREA
- LIMITE DE SUBÁMBITO  
 AZPIESPARRUEN MUGAKETA
- LIMITE DE PARCELA  
 LURSAILAREN MUGA
- ALINEACION OBLIGATORIA  
 NAHITAEZKO LERROKADURA
- ALINEACION MAXIMA  
 LERROKADURA MAXIMOA
- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA  
 FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK
- +40.00 RASANTE PERIMETRAL  
 SESTRA PERIMETRALA
- +40.00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION  
 ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
- UBICACIÓN OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA  
 BEHE PLANTAKO ARKUPEEN NAHI ETA NAHI EZ-KO KOKAPENA
- USO RESIDENCIAL  
 BIZITEGH-ERABILERA
- USO INDUSTRIAL  
 INDUSTRIA-ERABILERA
- USO TECIARIO  
 HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
 EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA
- GARAJE Y USOS AUXILIARES  
 GARAJEA ETAERABILERA OSAGARRIAK
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO  
 PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
- ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE  
 PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICOA "SESTRAZ GOITIK"
- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO  
 PARTZELA PUBLICOA - ERABILERA PUBLICOA
- RED DE COMUNICACION VIARIA  
 BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
- ACCESOS A GARAJE - SUELO PUBLICO  
 APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLICOA

2.012 AZAROA  
 NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO B2

5-OLAZARRETA



# 5-OLAZARRETA

## Listado de áreas

5.A-Olazarreta 1

5.B-Olazarreta 2

## Gráficos

- Plano "5.1. Olazarreta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "5.2. Olazarreta. Zonificación Global"
- Plano "5.3. Olazarreta. Zonificación Pormenorizada"

**AREA “5.A-OLAZARRETA 1”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por el conjunto de calles y edificaciones situadas alrededor de la Calle Pedro Mugurutza, entre la Autopista A8 y el río Deba.

El ámbito está organizado mediante bloques de vivienda colectiva, combinando edificaciones de mayor antigüedad con edificios de más reciente construcción. Tiene una superficie de 13.598 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por suelo no urbanizable, al este por suelo no urbanizable y el área “4.B-Urruzuno 2 y 3”, al oeste por el río Deba y el área “5.B-Olazarreta 2” y al sur por el área “4.B-Urruzuno 2y 3”.

Se corresponde básicamente con el sector “3.27- Olazarreta” delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano “5.1- Olazarreta. 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.
- Consolidar la altura y la edificabilidad de los edificios del ámbito.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “A.20/5.B – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 13.598 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

## AREA "5.A-OLAZARRETA 1"

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

### 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 se determina en el presente 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 "5.3.Olazarreta. 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.

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

#### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

#### E.-Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

#### F.- 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 "5.A-OLAZARRETA 1"

### 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.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

### 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 AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza sobre una litología de detríticos alternantes, en una morfología de acúmulo en ladera de grano fino, con una permeabilidad baja por fisuración, lo que favorecerá los fenómenos de encharcamiento. Desde el punto de vista hidrogeológico nos encontramos ante una zona de litologías detríticas alternantes de una alternancia flyschoides de areniscas y lutitas (Flysch negro) con abundantes areniscas, caracterizadas por una permeabilidad baja por porosidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos el ámbito se verá afectado por fenómenos de posibles fenómenos de inundabilidad, así como de encharcamiento y capacidad portante y asientos. Este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 y 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de

## AREA “5.A-OLAZARRETA 1”

suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00119, 20032-00120, 20032-00121, 20032-00122 y 20032-00123).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visión europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 “5.1. Olazarreta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “5.2. Olazarreta. Zonificación Global”
- Plano “5.3. Olazarreta. Zonificación Pormenorizada”

**AREA “5.B-OLAZARRETA 2”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por el conjunto de edificaciones industriales situadas alrededor de la Calle Pedro Mugurutz, entre la Autopista A8 y el río Deba.

Tiene una superficie de 4.956 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte y al este por el área “5.A-Olazarreta 1”, al oeste por el río Deba y al sur por el puente y el área “2.D-Melitón”.

El ámbito se corresponde básicamente con el área 3.50- Olazarreta delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano “5.1. Olazarreta. 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.
- Consolidar la altura y la edificabilidad de los edificios del ámbito.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/5.B – Uso Industrial”	(Superficie 4.956 m <sup>2</sup> )
---------------------------------------	------------------------------------

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

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-Uso Industrial” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

## AREA “5.B-OLAZARRETA 2”

### 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 se determina en el presente 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 “5.3.Olazarreta. 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.

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

#### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

#### E.-Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

#### F.- 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.

## AREA "5.B-OLAZARRETA 2"

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.-Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

#### **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 AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El ámbito se localiza sobre una litología de detríticos alternantes, en una morfología de acúmulo en ladera de grano fino, con una permeabilidad baja por fisuración, lo que favorecerá los fenómenos de encharcamiento. Desde el punto de vista hidrogeológico nos encontramos ante una zona de litologías detríticas alternantes de una alternancia flyschoides de areniscas y lutitas (Flysch negro) con abundantes areniscas, caracterizadas por una permeabilidad baja por porosidad. El ámbito se verá afectado por posibles fenómenos de inundabilidad, así como de encharcamiento y capacidad portante y asientos.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos el ámbito se verá afectado por fenómenos de posibles fenómenos de inundabilidad, así como de encharcamiento y capacidad portante y asientos. Este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 y 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00118).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés

## AREA “5.B-OLAZARRETA 2”

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 “5.1. Olazarreta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “5.2. Olazarreta. Zonificación Global”
- Plano “5.3. Olazarreta. Zonificación Pormenorizada”



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO B2

6-URAZANDI



# 6-URAZANDI

## Listado de áreas

6.A-Urazandiberri

6.B-Urazandi

6.C-Urazandigain

6.D-Urazandi Mendebaldea

6.E-El Pilar

## Gráficos

- Plano "6.1. Urazandi. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "6.2. Urazandi. Zonificación Global"
- Plano "6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística"

## AREA "6.A-URAZANDIBERRI"

### **I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El área "6A-Urazandiberri" queda ubicada en la zona situada al sur del barrio de Urazandi, al norte de la carretera N-634.

El ámbito se encuentra limitado al norte por el sector "6.B-Urazandi" y suelo no urbanizable, al sur por la carretera CN-634, al este por el sector de suelo no urbanizable "N.U.4- Lerungain" y al oeste por el área "6.B-Urazandi".

Tiene una superficie de 55.890 m<sup>2</sup> y se corresponde básicamente con el área "3.40-Urazandi 3", "3.41-Urazandi 4", "3.42-Urazandi 5" y "3.43-Urazandi 6" delimitadas en las Normas Subsidiarias vigentes.

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en la carretera nacional N-634, y cuenta con un acceso desde la misma a través de la media rotonda situada frente a la zona de Maala.

Este área se encuentra ocupado por edificaciones industriales en desuso, que se consideran fuera de ordenación y la gasolinera de Elgoibar, que se reubicará en el área.

El ámbito se dividirá en dos subámbitos, de 47.235 m<sup>2</sup> y 8.655 m<sup>2</sup>, que engloban la parte correspondiente a Deba Kalea y Urazandi Kalea respectivamente, y que permitirá la ejecución independiente de cada una de ellas.

Su delimitación queda grafiada en el plano "6.1. Urazandi. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Resolver generar el frente del río Deba a su paso por Urazandi, creando un paseo de ribera que permita la recuperación del río. .

Regenerar la zona derribando los antiguos pabellones industriales, muchos de ellos en desuso.

Mejorar la entrada al barrio de Urazandi con la reforma de la rotonda y del acceso principal.

Crear un espacio libre de plaza elevada, con óptima orientación, que se convierta en foco de reunión y estancia del barrio.

Crear un nuevo equipamiento comunitario junto a la carretera CN-634 que pueda acoger algún tipo de equipamiento de carácter supramunicipal.

Crear un nuevo edificio terciario junto a la rotonda, y frente al equipamiento comunitario.

Reubicar la gasolinera de modo que no condicione la relación del peatón con el río y el paseo.

La ordenación pormenorizada futura podrá modificarse a través de un Plan Especial, y deberá ser compatible con el Plan de Gestión de Riesgo por Inundaciones referido al ARSPI (Area con riesgo Potencial Significativo de Inundación) ES018 GIP DEB 04

## AREA "6.A-URAZANDIBERRI"

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.-Zona "A.20/6.A – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 47.584 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito "6.A.1-Deba Kalea"	(Superficie 47.235 m <sup>2</sup> )
-------------------------------------	-------------------------------------

#### A.- Condiciones de edificación

##### a) Edificabilidad urbanística

- Edificación consolidada            se consolida el edificio situado en Deba Kalea 2
- Nueva edificación:                    41.835 m2(t) residencial y 8.760 m2(t) terciario

Se proyectan seis parcelas independientes con los parámetros especificados en la hoja gráfica adjunta.

- Parcela 1      8.200 m2(t) residencial            0 m2(t) terciario
- Parcela 2      9.200 m2(t) residencial            0 m2(t) terciario
- Parcela 3      9.200 m2(t) residencial            0 m2(t) terciario
- Parcela 4      7.865 m2(t) residencial            1.710 m2(t) terciario
- Parcela 5      7.370 m2(t) residencial            2.050 m2(t) terciario
- Parcela 6      5.000 m2(t) terciario

##### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Edificación consolidada            Se mantendrán las condiciones definidas por la edificación existente y consolidada.
- Nueva edificación:                    Se especifica en las fichas gráficas adjuntas
- Parcela 1      VI(a)/II-X(a)/II                    22-31m
- Parcela 2      VII(a)/II-IX(a)/II                    25-31m
- Parcela 3      VII(a)/II                                25m
- Parcela 4      VII(a)/II-X(a)/II                    ver sección en hoja gráfica
- Parcela 5      VIII(a)/I-XI(a)/I                    ver sección en hoja gráfica
- Parcela 6      III/II                                      12-24m



**AREA "6.A-URAZANDIBERRI"**

B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")
- b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
  - Nueva edificación residencial: 41.835 m<sup>2</sup> (t)

VPO	9.200 m <sup>2</sup> (t) en parcela 3
VTM	9.200 m <sup>2</sup> (t) en parcela 2
Libre	23.435 m <sup>2</sup> (t) en resto de parcelas

Se define en la ficha gráfica una séptima de uso terciario en la que se prevé el desarrollo de la futura gasolinera. Esta parcela se desarrollará mediante un proyecto específico.

1.1.2- Subámbito "6.A.2-Urazandi Kalea" (Superficie 8.655 m<sup>2</sup>)

- a) Edificabilidad urbanística
  - Nueva edificación: 4.165 m<sup>2</sup>(t) residencial y 4.500 m<sup>2</sup>(t) equipamiento

Se proyectan dos parcelas independientes con los parámetros especificados en la hoja gráfica adjunta.

  - Parcela 1 4.165 m<sup>2</sup>(t) residencial
  - Parcela 2 4.500 m<sup>2</sup>(t) equipamiento
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
  - Nueva edificación: Se especifica en las fichas gráficas adjuntas
  - Parcela 8 VI(a)/II 22m
  - Parcela 9 IV/III 18m

B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")
- c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial: Viviendas Libres en la parcela 8

**AREA “6.A-URAZANDIBERRI”**

1.2.-Zona “E.30/6.A – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 946 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3.-Zona “E.10/6.A – Sistema General -Red de Comunicación viaria”	(Superficie 7.396m <sup>2</sup> )
--	-----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**2. Clasificación Urbanística:**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

**3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente 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:

- “6.A.1-Deba Kalea”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

- “6.A.2-Urazandi Kalea”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- “6.A.1-Deba Kalea”:

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

- “6.A.2-Urazandi Kalea”:

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

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



## AREA “6.A-URAZANDIBERRI”

de la edificación.

- “6.A.1-Deba Kalea”:

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

- “6.A.2-Urazandi Kalea”:

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

- “6.A.1-Deba Kalea”:

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

- “6.A.2-Urazandi Kalea”:

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

### **2.- Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

## **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

### **1.- Régimen de urbanización.**

Se deberá definir un Programa de Actuación Urbanizadora.

### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

A.- Condiciones de actuación.

El área será objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora.

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

Serán las que se definan en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

La ejecución y abono del bidegorri correrá a cargo del sector.

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”

## AREA "6.A-URAZANDIBERRI"

### 3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Los edificios declarados fuera de ordenación aparece reflejado en el plano - Plano "6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística"

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza sobre areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos. Desde el punto de vista hidrogeológico nos encontramos ante una alternancia flyshoide de areniscas y lutitas, correspondientes al flysch negro, con una permeabilidad baja por porosidad. Estas condiciones junto a su situación en el margen del río Deba favorecen la aparición de fenómenos de inundabilidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos ciertas áreas del ámbito presentan 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. La zona más próxima al cauce del Deba, se encuentran dentro de límites de inundación de 100 y 1000 años.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00105, 20032-00106, 20032-00102, 20032-00083, 20032-00082, 20032-00081, 20032-00080, 20032-00103, 20032-00073, 20032-00074, 20032-00075, 20032-00092, 20032-00093, 20032-00076, 20032-00077, 20032-00078, 20032-00107, 20032-00104 y 20032-00079).

En lo referente a la biodiversidad se localiza una extensa masa forestal de robledal acidófilo de interés para su conservación.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 "6.1. Urazandi. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "6.2. Urazandi. Zonificación Global"
- Plano "6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística"
- Ficha "6.A.Urazandiberri"

## AREA "6.B-URAZANDI"

### **I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito formado por el conjunto de edificaciones que bordean la subida de la calle Urazandi desde la carretera CN-634 hasta el fondo de saco que supone el aparcamiento sobre la ikastola Aita Agirre.

El ámbito está organizado casi en su totalidad mediante bloques de vivienda colectiva construidos en la década de los 70, combinando estas edificaciones con edificios de más reciente construcción.

Tiene una superficie de 54.695 m<sup>2</sup> y se encuentra delimitado al norte por suelo no urbanizable y el área "6.C-Goi Urazandi", sur por las áreas "6.A-Urazandiberri", "6.E-El Pilar" y la carretera CN-634, al este por el área "6.A-Urazandiberri" y suelo no urbanizable y al oeste por las áreas "6.C-Urazandigain", "6.D-Urazandi Mendebaldea" y "6.E-El Pilar".

El ámbito se corresponde con parte del área "3.25-Urazandi 1" delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano "6.1. Urazandi. 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.
- Consolidar la altura y la edificabilidad de los edificios del ámbito.
- Posibilitar el enlace viario que comunicará el barrio de Urazandi con el barrio de Santa Klara, y que atravesará el nuevo ámbito "6.D-Urazandi Mendebaldea". Para ello se declarará fuera de ordenación el edificio situado en la C/ Urazandi nº21.
- Realizar las conexiones necesarias para mejorar la comunicación con el centro de la localidad, coordinando correctamente estas conexiones con la reconversión de la zona "6.A-Urazandiberri".

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/6.B – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 54.695 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

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

## AREA "6.B-URAZANDI"

desarrollado las edificabilidades otorgadas, manteniendo todos los parámetros urbanísticos aprobados.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

### 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 se determina en el presente 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 "6.3.Urazandi. 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.

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

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

E.-Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

## AREA "6.B-URAZANDI"

F.- 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.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

### 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.

Se declara fuera de ordenación el edificio situado en la C/ Urazandi Nº21, y aparece reflejado en el plano - Plano "6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística"

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza sobre areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos. Desde el punto de vista hidrogeológico nos encontramos ante una alternancia flyshoide de

## AREA “6.B-URAZANDI”

areniscas y lutitas, correspondientes al flysch negro, con una permeabilidad baja por porosidad. Estas condiciones junto a su situación en el margen del río Deba favorecen la aparición de fenómenos de inundabilidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos ciertas áreas del ámbito presentan 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. La zona más próxima al cauce del Deba, se encuentran dentro de límites de inundación de 100 y 1000 años.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00104).

En lo referente a la biodiversidad se localiza una masa forestal de robledal acidófilo de interés para su conservación, en su margen nororiental y en el suroccidental.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 “6.1. Urazandi. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “6.2. Urazandi. Zonificación Global”
- Plano “6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística”



## AREA "6.C-URAZANDIGAIN"

### **I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito "6.C- Urazandigain" se sitúa al norte del barrio de Urazandi, completando la trama urbana de la zona entre los números 20 y 41 de la calle Urazandi.

El área presenta una pendiente continua hacia el norte y oeste, dándose unos desniveles desde la parte más baja de cota +72.00 hasta la más alta de cota +106.00, no cuenta en la actualidad con ninguna edificación dentro del ámbito.

Presenta una superficie de 9.336 m<sup>2</sup>, y está limitado al norte y al oeste por suelo no urbanizable, al este por el área "6.B-Urazandi" y al sur por las áreas "6.B-Urazandi" y "6.D-Urazandi Mendebaldea".

El presente Plan General recoge y convalida las determinaciones planteadas por las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi", redactado por K-10 arquitectura en Mayo del 2003, y ante cualquier contradicción que pudiera surgir, prevalecerá lo establecido en el planeamiento convalidado.

El ámbito se corresponde básicamente con el área "3.26-Urazandi 2" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano "6.1. Urazandi. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se consolidan los criterios del Estudio de Detalle aprobado, que resumidamente son los siguientes:

Desarrollo de un parque residencial de 42 viviendas, distribuidas en tipologías de bloque, vivienda adosada y bifamiliar.

Permitir la edificación de un equipamiento recreativo infantil, creando a su vez una plataforma sobre aparcamientos, todo ello en la zona inferior al sector y próximo a la calle actual.

Se completarán las vías interiores que sean necesarias para poder dar acceso a los edificios de nueva construcción desde la calle Urazandi.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.3.-Zona "A.20/6.C" Residencial de Edificación Abierta

(Superficie 9.336 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

## AREA "6.C-URAZANDIGAINA"

- Sobre Rasante:

- Edificabilidad residencial nueva:- Libres: 5.000 m2(t) 42 viviendas

- Terciario 765 m2(t)

- Bajo rasante: La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante en el conjunto de la zona global, en las condiciones establecidas en las mismas. Se consolida, no obstante, la edificabilidad urbanística bajo rasante preexistente que supere dicho índice.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- El número máximo de plantas para el bloque de vivienda colectiva es de pb + 4 plantas (30 viviendas). El número máximo de plantas para los edificios de viviendas unifamiliares adosadas es de Semisótano + P. Baja + P. Alta (10 viviendas), y el número máximo de plantas para los edificios de viviendas unifamiliares adosadas es de Semisótano + P. Baja + P. Alta (2 viviendas). Dichos parámetros son los establecidos en el planeamiento vigente en el momento de la formulación y aprobación de este Plan General.

B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

### 4. Régimen general de programación y ejecución:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

### 5. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales:

Se consolidan las determinaciones contenidas al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

## AREA "6.C-URAZANDIGAINA"

### 1.-Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas al respecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

### .2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

### 1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito es el definido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### A.-Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establece en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

#### 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 en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

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

Las condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización del ámbito son las que se establecen en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

### 3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Estas edificaciones serán las señaladas en en las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes y el "Estudio de Detalle U.E.2 del Sector Urazandi" que el presente Plan General convalida.

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN

## AREA “6.C-URAZANDIGAINA”

### URBANÍSTICA

El ámbito se localiza en parte sobre areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos ciertas áreas del ámbito presentan 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.

En lo referente a la biodiversidad se localiza formaciones paraclimáticas de robledal acidófilo y bosque mixto atlántico, correspondiente a una formación boscosa autóctona de interés para su conservación.

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 “6.1. Urazandi. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”

Plano “6.2. Urazandi.Zonificación Global”

Plano “6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada”

Plano “6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística”

**AREA “6.D– URAZANDI MENDEBALDEA”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El área “6D-Mendebalde” queda ubicada en la zona oeste del barrio de Urazandi, sobre el antiguo colegio de El Pilar.

El ámbito se encuentra limitado al norte por el sector “6.C- Urazandigain”, al este por las áreas “6.B- Urazandi” y “6.E-El Pilar”, al sur por el área “6.E-El Pilar” y al oeste por suelo no urbanizable.

Tiene una superficie de 1.585 y se encuentra actualmente libre de edificaciones. El ámbito contará con acceso desde Urazandi Kalea, desde el que partirá el vial que a futuro conectará el barrio de Urazandi con Santa Klara.

Su delimitación queda grafiada en el plano “6.1. Urazandi. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se trata de un nuevo ámbito que completará la trama urbana del barrio, junto con el desarrollo del área “6.C-Goi-Urazandi”, y rematará el vial que unirá los barrios de Urazandi y Santa Clara.

Se pretende la construcción de un edificio residencial que acoja 11 viviendas en régimen de VPO en una tipología de bloque aislado junto al nuevo vial.

**III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “A.20/6.D – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 1.585 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 935 m2(t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Se define una parcela de 622 m2

-Perfil de edificación IV/I (especificado en ficha gráfica adjunta)

## AREA "6.D- URAZANDI MENDEBALDEA"

-Altura de edificación 13m (especificado en ficha gráfica adjunta)

c) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial: 11 Viviendas de Protección Oficial

B.- Condiciones generales de uso

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

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 "6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

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

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

### 2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.



## AREA “6.D– URAZANDI MENDEBALDEA”

### **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.

La ejecución y abono del vial correrá a cargo de la administración.

##### **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 fuera de ordenación en el ámbito.

### **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El ámbito se localiza en parte sobre areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar las 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.

En lo referente a la biodiversidad en el ámbito se localizan formaciones paraclimáticas de robledal acidófilo y bosque mixto atlántico, correspondiente a una formación boscosa autóctona de interés para su conservación.

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 “6.D– URAZANDI MENDEBALDEA”

### **VII.- GRAFICOS**

- Plano “6.1. Urazandi. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “6.2. Urazandi. Zonificación Global”
- Plano “6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “6.D. Urazandi Mendebaldea”

**AREA “6.E- EL PILAR”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El área “6E-El Pilar” recoge la parcela del antiguo colegio del mismo nombre situado al oeste del barrio de Urazandi, sobre la carretera CN-634.

El ámbito se encuentra limitado al norte por el sector “6.D-Urazandi Mendebaldea” y suelo no urbanizable, al este por el área “6.B-Urazandi”, al oeste por el área “7.A-Aizkorri 1”y al sur por la carretera CN-634.

Tiene una superficie de 6.026 m<sup>2</sup> y cuenta como hemos dicho con el edificio existente del antiguo colegio de El Pilar, actualmente en desuso.

Su delimitación queda grafiada en el plano “6.1. Urazandi. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se trata de un nuevo ámbito que completará la trama urbana del barrio, junto con el desarrollo del área “6.C-Goi-Urazandi”, y rematará el vial que unirá los barrios de Urazandi y Santa Klara.

Se pretende la construcción de un nuevo edificio residencial para la tercera edad.

**III.-RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “G.00/6.E – Equipamiento Comunitario”	(Superficie 6.026 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 10.500 m<sup>2</sup>(t)
- Bajo rasante: Se construirán un máximo de tres plantas de garaje con una superficie máxima de 5.8 00 m<sup>2</sup>(t) cuya ocupación máxima se refleja en la ficha gráfica adjunta.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Perfil de edificación VIII/III (especificado en ficha gráfica adjunta)
- Altura de edificación 28m (especificado en ficha gráfica adjunta)

B.- Condiciones generales de uso

## AREA "6.E- EL PILAR"

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "G.00-Equipamiento Comunitario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

### **2. Clasificación Urbanística:**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

### **3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente Plan General.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### 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 "6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

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

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

### **2.- Categorización del suelo urbano.**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia / insuficiencia de urbanización.

## **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

### **1.- Régimen de urbanización.**

El sector deberá llevar a cabo un proyecto de obras complementarias para amoldar la urbanización al desarrollo del entorno.

### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

## AREA "6.E- EL PILAR"

### 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.

La ejecución y abono del vial correrá a cargo de la administración.

### 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.

Se declara fuera de ordenación el edificio del Colegio de El Pilar, y se detalla en el Plano "6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística"

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito se localiza en parte sobre areniscas silíceas con escasos niveles de lutitas componentes del flysch negro tratándose de materiales depositados por flujos gravitacionales en ambientes marinos relativamente profundos. Se localiza también sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad, lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar las 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.

En lo referente a la biodiversidad en el ámbito se localizan formaciones degradadas de robleal acidófilo y bosque mixto atlántico.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 “6.E– EL PILAR”

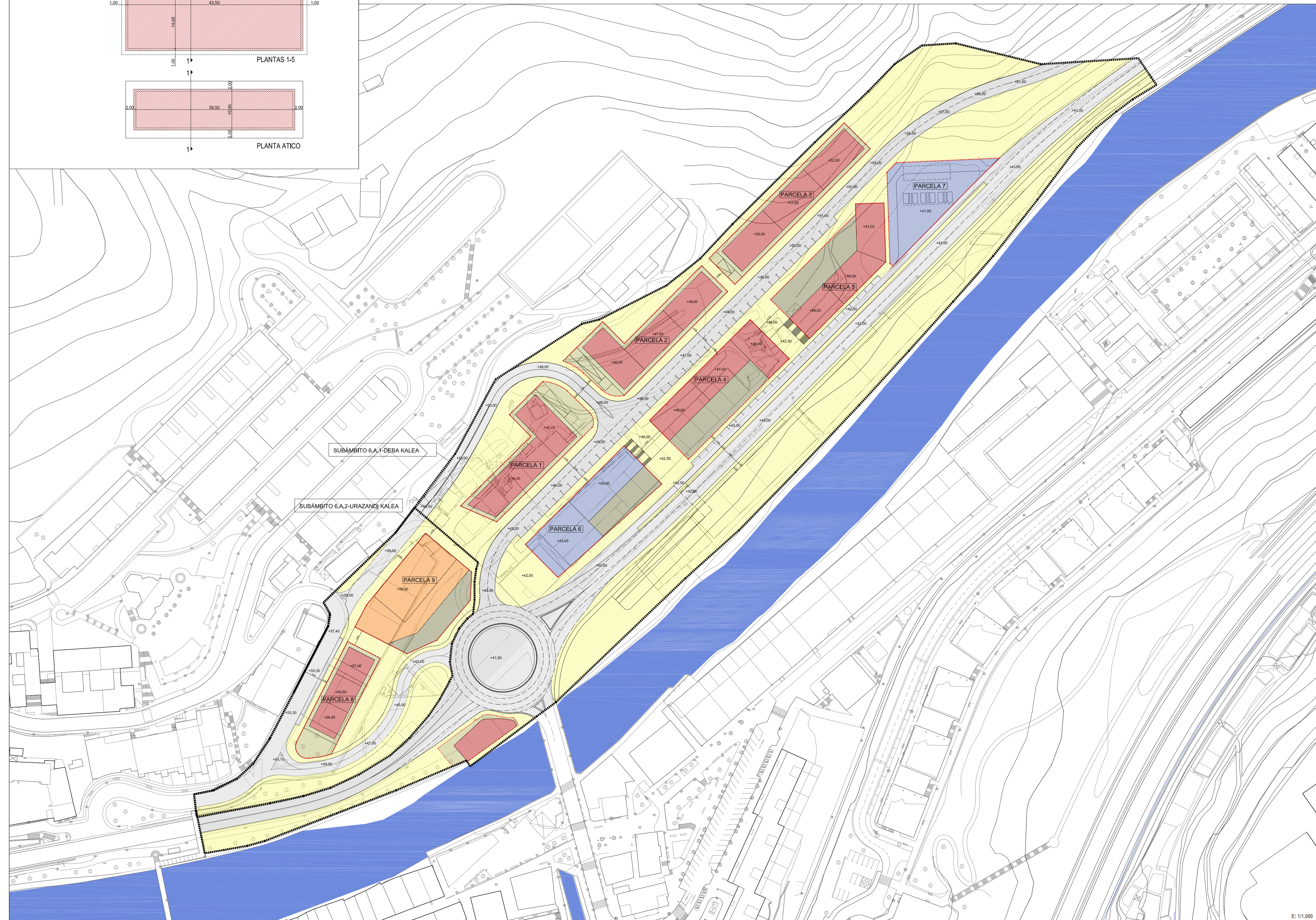
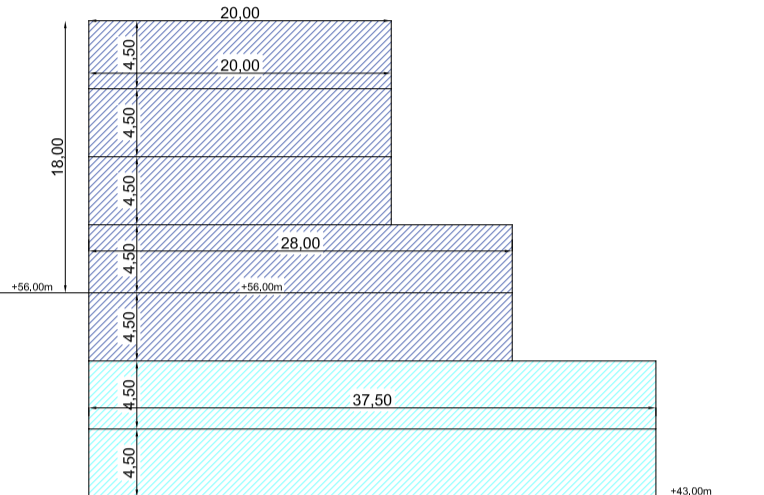
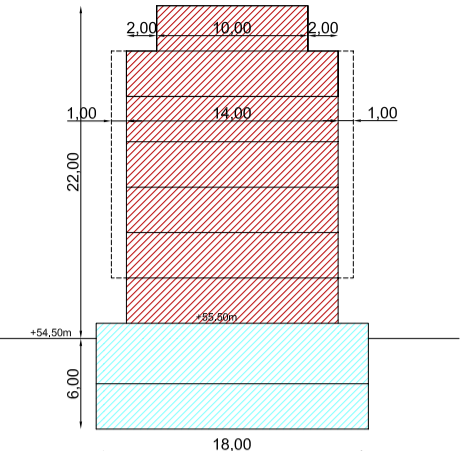
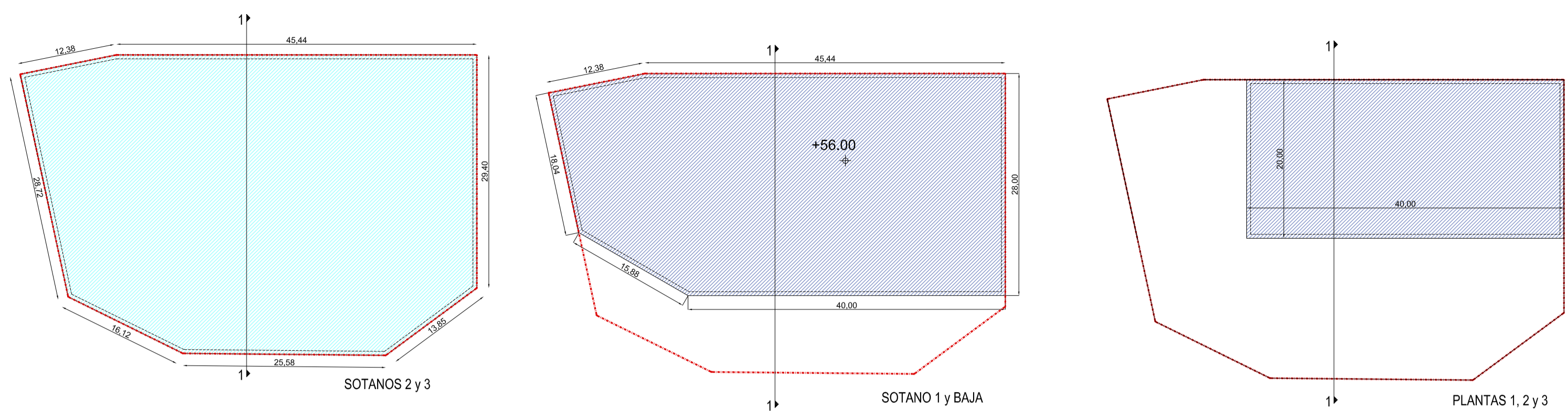
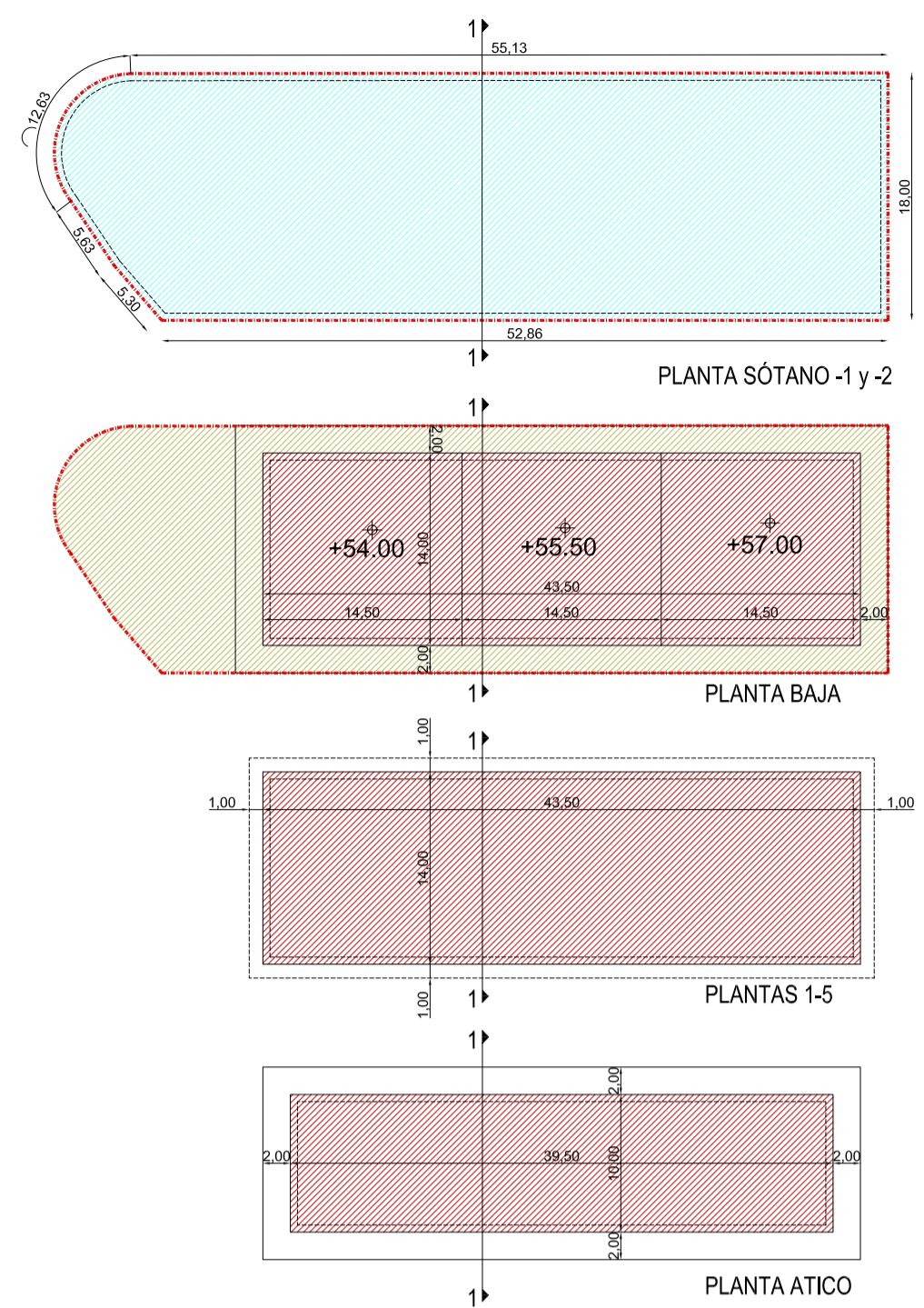
### **VII.- GRAFICOS**

- Plano “6.1. Urazandi. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “6.2. Urazandi. Zonificación Global”
- Plano “6.3. Urazandi. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “6.4. Urazandi. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “6.E. El Pilar”



PARCELA 8:

PARCELA 9:



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

Área "6.A - Urazandi Berri"

SUPERFICIE DEL ÁREA:		55.890 m <sup>2</sup>	
SUBÁMBITO 6.A.1-DEBA KALEA:		47.235 m <sup>2</sup>	
<b>Parcela 1</b>	Superficie Uso Residencial Uso Garaje Nº viviendas Perfil Altura	<b>Parcela 2</b>	Superficie Uso Residencial Uso Garaje Nº viviendas Perfil Altura
1.724 m <sup>2</sup> 8.200 m <sup>2</sup> (t) 3.448* m <sup>2</sup> (t) 82 libres VII(a)II-X(a)II 22m-31m.		1.761 m <sup>2</sup> 9.200 m <sup>2</sup> (t) 3.522* m <sup>2</sup> (t) 92 VTM VII(a)II-X(a)II 25m-31m.	
<b>Parcela 3</b>	Superficie Uso Residencial Uso Garaje Nº viviendas Perfil Altura	<b>Parcela 4</b>	Superficie Uso Residencial Uso Terciario Uso Garaje Nº viviendas Perfil Altura
1.692 m <sup>2</sup> 9.200 m <sup>2</sup> (t) 3.384* m <sup>2</sup> (t) 92 VPO VII(a)II 25m.		1.890 m <sup>2</sup> 7.865 m <sup>2</sup> (t) 1.710 m <sup>2</sup> (t) 3.780* m <sup>2</sup> (t) 78 libres VII(a)II-X(a)II Ver Sección	1.753 m <sup>2</sup> 7.370 m <sup>2</sup> (t) 2.050 m <sup>2</sup> (t) 4.232* m <sup>2</sup> (t) 73 libres VIII(a)II-X(a)II Ver Sección.
<b>Parcela 5</b>	Superficie Uso Residencial Uso Terciario Uso Garaje Nº viviendas Perfil Altura	<b>Parcela 6</b>	Superficie Uso Terciario Uso Garaje Perfil Altura
1.670 m <sup>2</sup> 5.000 m <sup>2</sup> (t) 3.340* m <sup>2</sup> (t) III/II-VIII 12m-24m.		1.670 m <sup>2</sup> 5.000 m <sup>2</sup> (t) 3.340* m <sup>2</sup> (t) III/II-VIII 12m-24m.	
SUBÁMBITO 6.A.2-URAZANDI KALEA:		8.655 m <sup>2</sup>	
<b>Parcela 8</b>	Superficie Uso Residencial Uso Garaje Nº viviendas Perfil Altura	<b>Parcela 9</b>	Superficie Uso Equipamiento Uso Garaje Nº viviendas Perfil Altura
1.245 m <sup>2</sup> 4.165 m <sup>2</sup> (t) 2.090* m <sup>2</sup> (t) 42 libres VI(a)II 22m.		1.930 m <sup>2</sup> 4.500 m <sup>2</sup> (t) 3.800* m <sup>2</sup> (t) IV/III 18m.	

\* Dato orientativo. No se limita la edificabilidad bajo rasante

- ÁREA SECTORIAL
- ÁREA SECTORIAL
- LÍMITE DE SUBÁMBITO
- LÍMITE DE PARCELA
- ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- ALINEACIÓN MÁXIMA
- VALORES AUTORIZADOS EN FACHADA
- FACHADA BARRIOCENTRO HIGUAL
- RASANTE PERIMETRAL
- RASANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACIÓN
- UBICACIÓN OBLIGATORIA DE FOROS EN PLANTA BAJA
- BEDE PLANTADO ARRUIPEEN NAH ETA NAH EMOA KOKUPENA
- USO RESIDENCIAL
- USO INDUSTRIAL
- USO TERCARIO
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- CANAL Y FOSOS AJUALES
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO
- ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO
- ESPACIO PÚBLICO - USO PRIVADO
- SEDE DE COMUNICACIÓN VERA
- SEDE DE COMUNICACIÓN VERA
- ACCESOS A CANALES
- APARQUEO ARRUIPEEN NAH ETA NAH EMOA KOKUPENA
- USO RESIDENCIAL
- USO INDUSTRIAL
- USO TERCARIO
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- ESPACIO PÚBLICO - USO PRIVADO
- ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO
- SEDE DE COMUNICACIÓN VERA
- ACCESOS A CANALES
- APARQUEO ARRUIPEEN NAH ETA NAH EMOA KOKUPENA



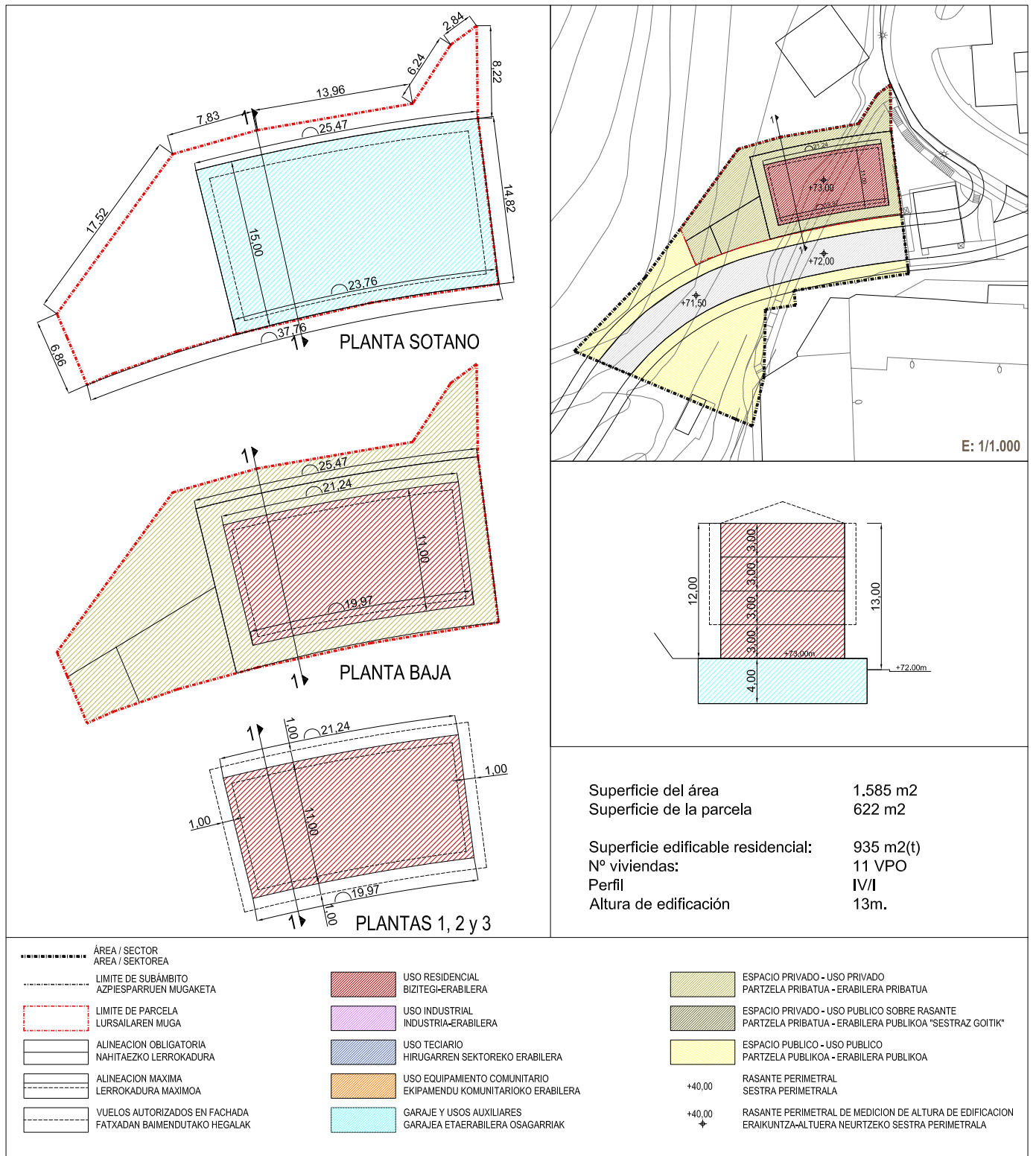




# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Área "6.D - Urazandi Mendebaldea"



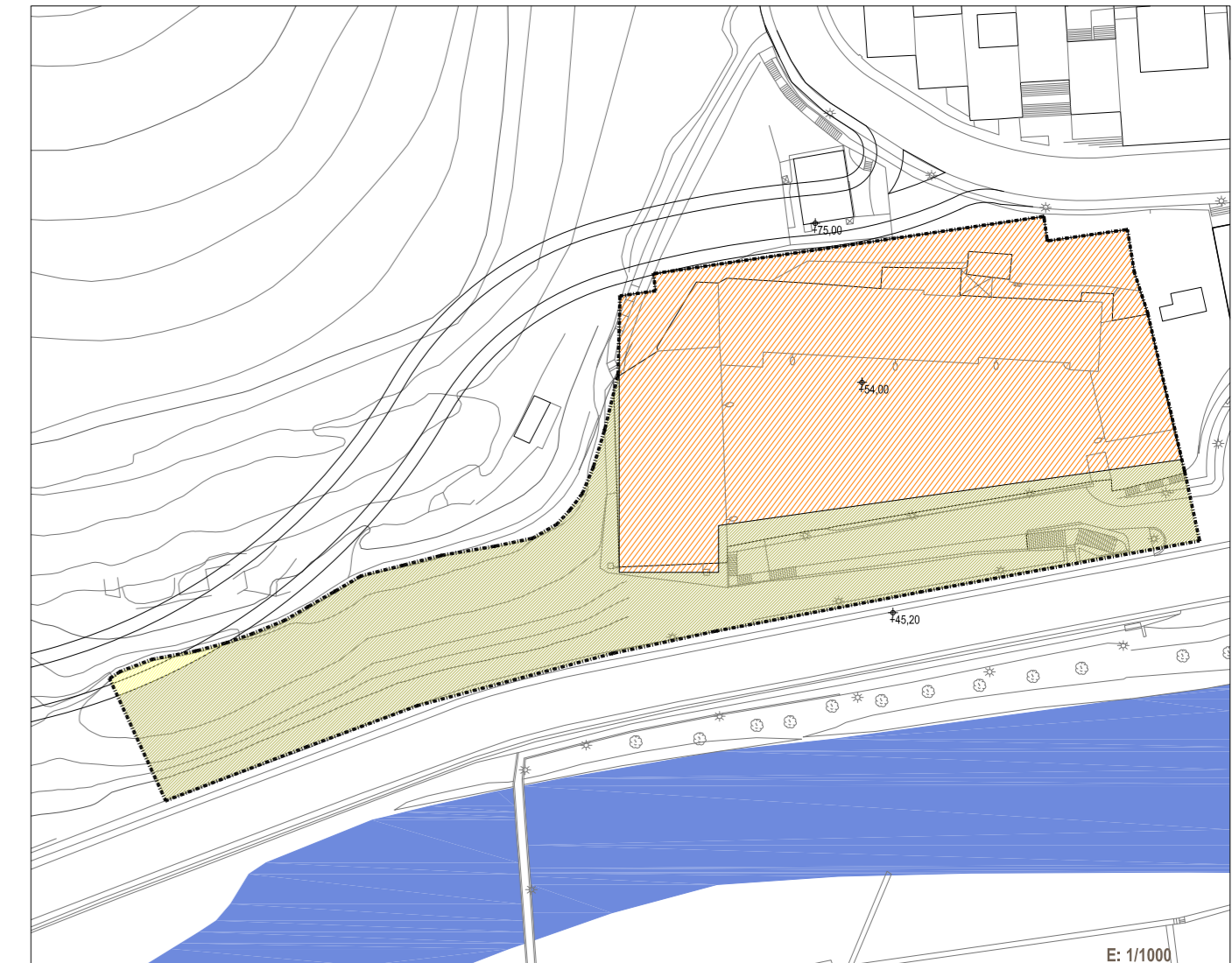
2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500

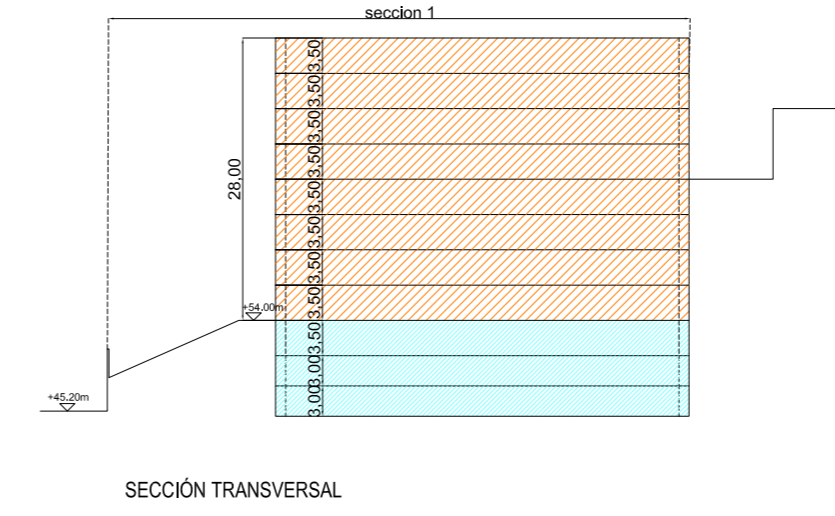
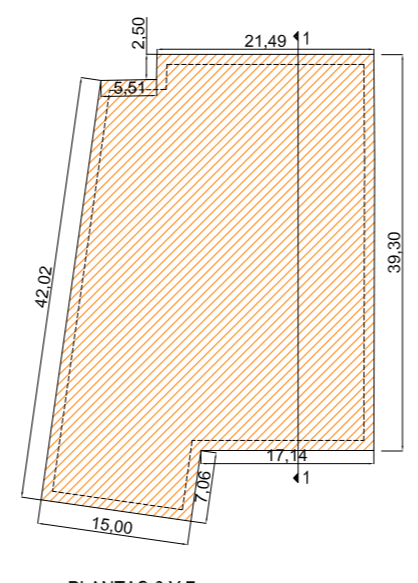
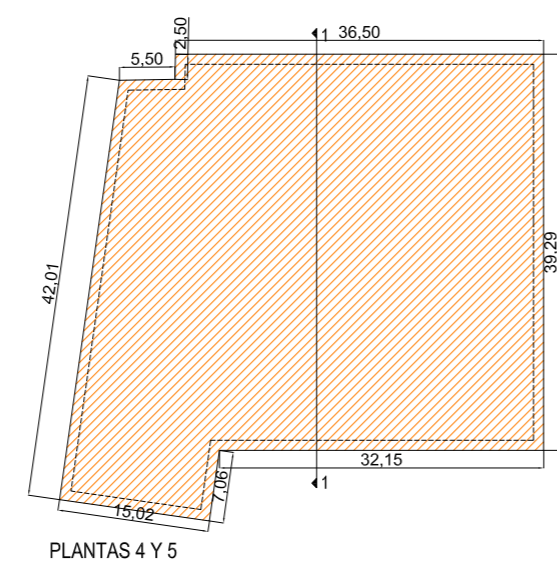
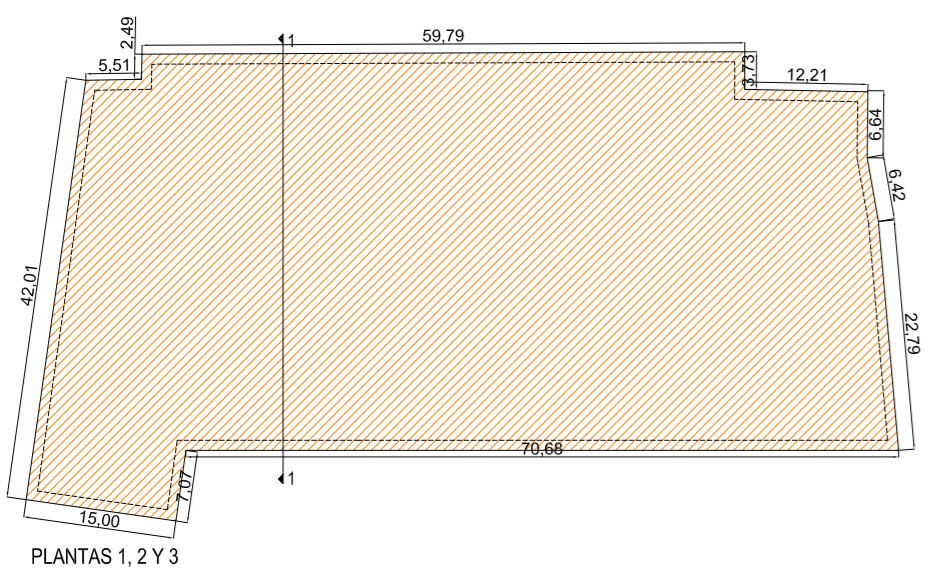
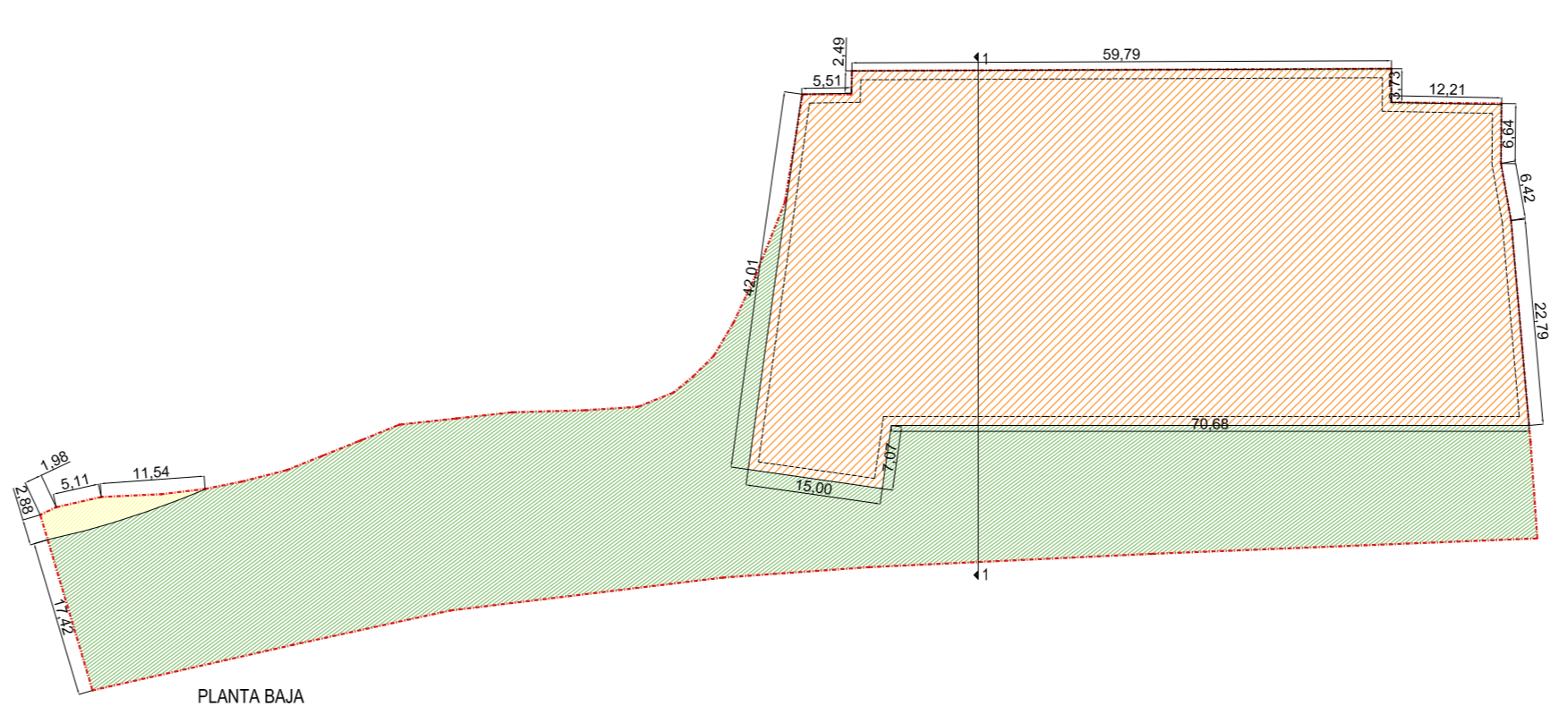
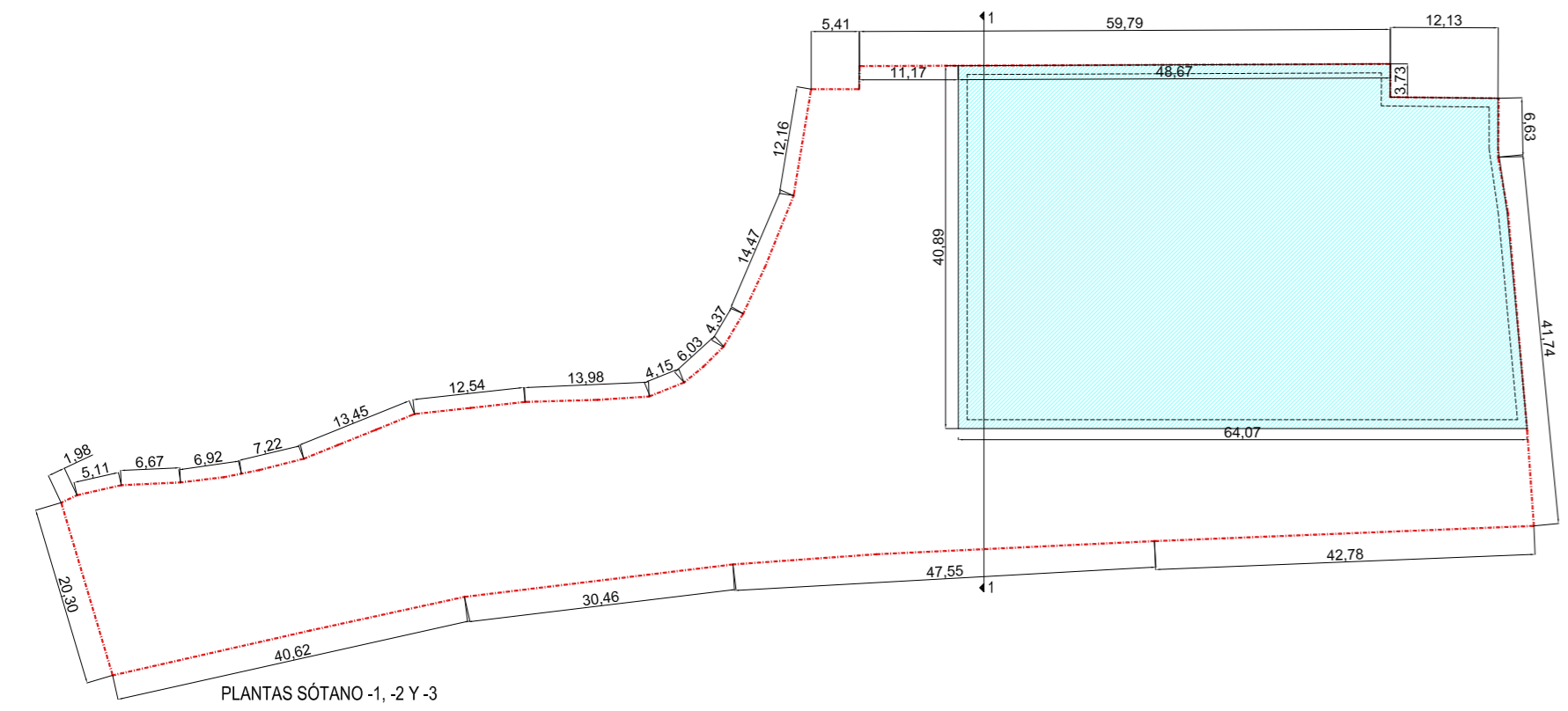
### 1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Área "6.D - Urazandi Mendebaldea"

Área "6.E - El Pilar"



Superficie del Área y de la parcela: 6.026 m<sup>2</sup>  
Superficie edificable sobre rasante (uso equipamiento comunitario): 10.500 m<sup>2</sup>(t)  
Superficie edificable bajo rasante (garaje y usos auxiliares): 5.800 m<sup>2</sup>  
Perfil: VIII/III  
Altura: 28 m

<ul style="list-style-type: none"> <li>ÁREA / SECTOR</li> <li>ÁREA / SEKTorea</li> <li>LÍMITE DE SUBAMBITO</li> <li>AZPIESPARRUEN MUGAKETA</li> <li>LÍMITE DE PARCELA</li> <li>LURSAIAREN MUGA</li> <li>ALINEACION OBLIGATORIA</li> <li>NAHITAEZKO LERROKADURA</li> <li>ALINEACION MAXIMA</li> <li>LERROKADURA MAXIMOA</li> <li>VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA</li> <li>FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>USO RESIDENCIAL</li> <li>BIZITEGI-ERABILERA</li> <li>USO INDUSTRIAL</li> <li>INDUSTRIA-ERABILERA</li> <li>USO TERCARIO</li> <li>HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA</li> <li>USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</li> <li>EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA</li> <li>GARAJE Y USOS AUXILIARES</li> <li>GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO</li> <li>PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA</li> <li>ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE</li> <li>PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICUA "SESTRAZ GOITI"</li> <li>ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO</li> <li>PARTZELA PUBLICUA - ERABILERA PUBLICUA</li> <li>RASANTE PERIMETRAL</li> <li>SESTRA PERIMETRALA</li> <li>RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION</li> <li>ERAKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA</li> </ul>
---	--	--





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO B2

7-AIZKORRI



# 7-AIZKORRI

## Listado de áreas

7.A-Aizkorri 1

7.B-Aizkorri 2

7.C-Aizkorri 3

## Gráficos

- Plano "7.1. Aizkorri . Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "7.2. Aizkorri.Zonificación Global"
- Plano "7.3. Aizkorri. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "7.4. Aizkorri. Condiciones de Ejecución Urbanística"



**AREA “7.A-AIZKORRI 1”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en el barrio de Santa Clara, delimitado al norte por el ámbito industrial “7.C-Aizkorri 3”, al sur por la carretera CN-634 y el río Deba, y al este y oeste por terreno no urbanizable.

Ocupa una superficie de 40.967 m<sup>2</sup> y comprende básicamente los antiguos sectores “3.17-Aizkorri 1”, “3.19-Aizkorri 3”, “3.20-Aizkorri 4”, “3.21-Aizkorri 5” y “3.38-Aizkorri 6” definidos por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

El ámbito se estructura mediante bloques de vivienda colectiva organizados entorno al vial que atraviesa el barrio de Santa Clara.

Se encuentra plenamente desarrollado salvo dos unidades de ejecución correspondientes al Plan Parcial del sector “3.19-Aizkorri 3” y que el presente Plan General convalida.

Su delimitación queda grafiada en el plano “7.1-Aizkorri. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

En la medida en que se trata de un ámbito desarrollado, las previsiones van dirigidas básicamente a la consolidación de sus actuales características morfo-tipológicas y, en definitiva, del patrimonio edificado y urbanizado del ámbito.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “A.20/7.A – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 37.327 m <sup>2</sup> )
1.1.1- Subámbito “7.A.1-Santa Klara 11”	(Superficie 238 m <sup>2</sup> )

**A.- Condiciones de edificación**

Se consolida la Modificación de Normas Subsidiarias del Sector 3.19 Aizkorri 3, que determina los siguientes parámetros para este subámbito:

**AREA “7.A-AIZKORRI 1”**

- a) Edificabilidad urbanística
- Sobre rasante: 746 m2(t) residencial.  
59 m2(t) residencial bajocubierta.  
160 m2(t) de uso de garaje y usos auxiliares en planta baja.
  - Bajo rasante: No se prevé la ejecución de sótanos
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
- Nueva edificación: La altura máxima será de 16,55 metros medida desde la rasante del terreno.  
  
La ocupación máxima es de 160m2, y deberá retranquearse una distancia de 3m respecto del vial de Santa Klara.

**B.- Condiciones generales de uso**

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de edificación abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

**1.1.2- Subámbito “7.A.2-Santa Klara 19” (Superficie 591 m<sup>2</sup>)**

**A.- Condiciones de edificación**

Se consolida la Modificación de Normas Subsidiarias del Sector 3.19 Aizkorri 3, que determina los siguientes parámetros para este subámbito:

- a) Edificabilidad urbanística
- Sobre rasante: 2.068 m2(t) residencial.  
240 m2(t) residencial bajocubierta.  
591 m2(t) de uso terciario en planta baja.
  - Bajo rasante: Se permiten un máximo de tres plantas bajo rasante.  
  
No se computa la edificabilidad bajo rasante.
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:
- Nueva edificación: La altura máxima será de 16,55 metros medida desde la rasante del terreno.  
  
La ocupación máxima es de 591m2, y deberá retranquearse una distancia de 3m respecto del vial de Santa Klara.

**AREA “7.A-AIZKORRI 1”**

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de edificación abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

1.1.3- Resto del ámbito (Superficie 36.498 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Para el resto del ámbito, 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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de edificación abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

1.2.-Zona “E.30/7.A – Sistema General -Red de Comunicación Viaria”	(Superficie 3.640 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**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 se determina en el presente Plan General.

## AREA "7.A-AIZKORRI 1"

### 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:

- "7.A.1-Santa Klara 11":  
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "7.3. Aizkorri. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.
- "7.A.2-Santa Klara 19":  
Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "7.3. Aizkorri. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular y la ficha urbanística adjunta.
- "7.A.3-Resto del Ámbito":  
Se consolidan, con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "7.3. Aizkorri. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

##### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

- "7.A.1-Santa Klara 11":  
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular
- "7.A.2-Santa Klara 19":  
La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.2.A.a y en la ficha urbanística particular
- "7.A.3-Resto del Ámbito":  
Se consolida la edificabilidad existente

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

- "7.A.1-Santa Klara 11":  
Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular
- "7.A.2-Santa Klara 19":  
Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular
- "7.A.3-Resto del Ámbito":  
Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

##### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

## AREA “7.A-AIZKORRI 1”

- “7.A.1-Santa Klara 11”:  
Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular
- “7.A.2-Santa Klara 19”:  
Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular
- “7.A.3-Resto del Ámbito”:  
Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

### 2.- Categorización del suelo urbano.

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado, salvo en los subámbitos “7.A.1-Santa Klara 11” y “7.A.2-Santa Klara 19”, en los que se considera urbano no consolidado por insuficiencia de la urbanización.

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

### 1.- Régimen de urbanización.

Se deberá definir un proyecto de obras complementarias para los subámbitos “7.A.1-Santa Klara 11” y “7.A.2-Santa Klara 19”

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

Estas condiciones serán las definidas en los instrumentos necesarios para su ejecución según establece la Ley 2/2006

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

Estas condiciones serán las definidas en los instrumentos necesarios para su ejecución según establece la Ley 2/2006

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.



## AREA “7.A-AIZKORRI 1”

### **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. Las litologías subyacentes y su disposición sobre depósitos fluviales en vaguada, son causantes de problemas ambientales importantes. Cabe destacar la inundabilidad y encharcamiento que puede afectar a la mitad más septentrional del ámbito

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar las 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. La zona más próxima al cauce del Deba, se encuentran dentro de límites de inundación de 100 y 1000 años.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00095, 20032-00094, 20032-00096, 20032-00097).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 “7.1. Aizkorri . Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “7.2. Aizkorri.Zonificación Global”
- Plano “7.3. Aizkorri. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “7.4. Aizkorri. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “7.A.1- Santa Klara 11”
- Ficha “7.A.2- Santa Klara 19”

**AREA “7.B-AIZKORRI 2”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en la zona central del barrio de Santa Clara, rodeado completamente por el ámbito “7.A-Aizkorri 1”.

El ámbito se estructura entorno al edificio del convento de Santa Clara y los espacios libres que lo rodean. Cuenta con una superficie de 5.418 m<sup>2</sup> y se corresponde básicamente con el sector “3.18-Aizkorri 2” definido por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “7.1- Aizkorri. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Consolidación de las características generales del ámbito y su destino a usos de equipamiento.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “G.00/7.B – Equipamiento Comunitario (S.G.)”	(Superficie 5.418 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: Se consolida la edificabilidad existente, que se estima en aproximadamente 1.535,98 m<sup>2</sup>

- Bajo rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante será la establecida conforme a los criterios del documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante: Se consolida la forma de la edificación existente.

- Bajo rasante: El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada será el establecido conforme a los criterios del documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

## AREA "7.B-AIZKORRI 2"

### B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "G.00-Equipamiento Comunitario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

### 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 se determina en el presente 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 "7.3. Aizkorri. 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.

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.

### 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## AREA "7.B-AIZKORRI 2"

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.-Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

#### **2.-Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

A.- Condiciones de actuación.

Estas condiciones serán las definidas en los instrumentos necesarios para su ejecución según establece la Ley 2/2006

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

Estas condiciones serán las definidas en los instrumentos necesarios para su ejecución según establece la Ley 2/2006

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 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. Las litologías subyacentes y su disposición sobre depósitos fluviales en vaguada, son causantes de problemas ambientales importantes. Cabe destacar la inundabilidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar las pendientes superiores al 30%. Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pendiente resultan problemas importantes cuyas medidas correctoras también podrían ser generadoras de impacto.

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas 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 “7.B-AIZKORRI 2”

### **VII.- GRAFICOS**

- Plano “7.1. Aizkorri . Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “7.2. Aizkorri.Zonificación Global”
- Plano “7.3. Aizkorri. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “7.4. Aizkorri. Condiciones de Ejecución Urbanística”



**AREA “7.C-AIZKORRI 3”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en el límite norte del barrio de Santa Klara, delimitado al sur por el ámbito “7.A-Aizkorri 1” y al norte, este y oeste por terreno no urbanizable.

El ámbito cuenta con una superficie de 14.497 m<sup>2</sup> y engloba las edificaciones industriales comprendidas en el meandro que hace la carretera de Markina.

Su delimitación queda grafiada en el plano “7.A- Aizkorri. 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.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/7.C – Uso Industrial”	(Superficie 12.182 m <sup>2</sup> )
---------------------------------------	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Se consolida la edificabilidad urbanística existente sobre y bajo rasante.

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

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

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 “7.C-AIZKORRI 3”

1.2.-Zona “E.30/7.C – Sistema General -Red de Comunicación Viaria”	(Superficie 2.315 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### 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 “7.3. Aizkorri. 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.

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.

### 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## AREA "7.C-AIZKORRI 3"

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

##### A.- Condiciones de actuación.

Estas condiciones serán las definidas en los instrumentos necesarios para su ejecución según establece la Ley 2/2006

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

Estas condiciones serán las definidas en los instrumentos necesarios para su ejecución según establece la Ley 2/2006

##### 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 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. Las litologías subyacentes y su disposición sobre depósitos fluviales en vaguada, son causantes de problemas ambientales importantes. Cabe destacar la inundabilidad y encharcamiento.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar la inundabilidad y encharcamiento responsables de la existencia de condiciones constructivas muy desfavorables y desfavorables.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00098, 20032-00099, 20032-00100 y 20032-00101).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés

## AREA “7.C-AIZKORRI 3”

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.

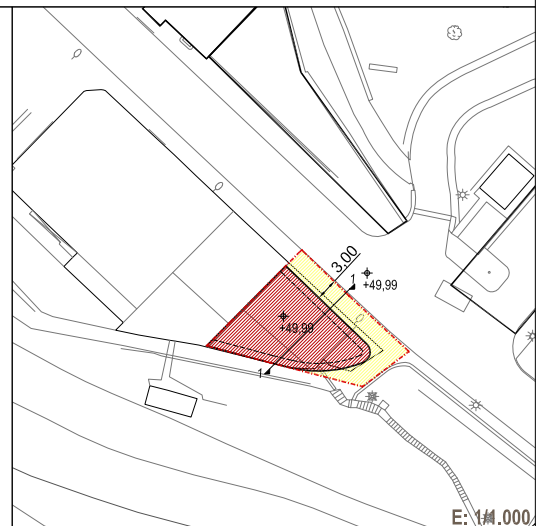
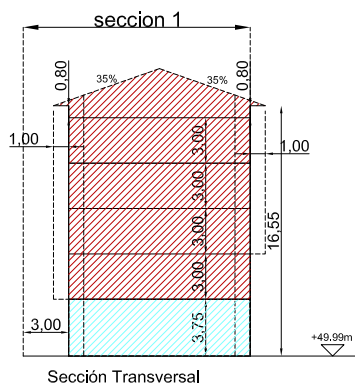
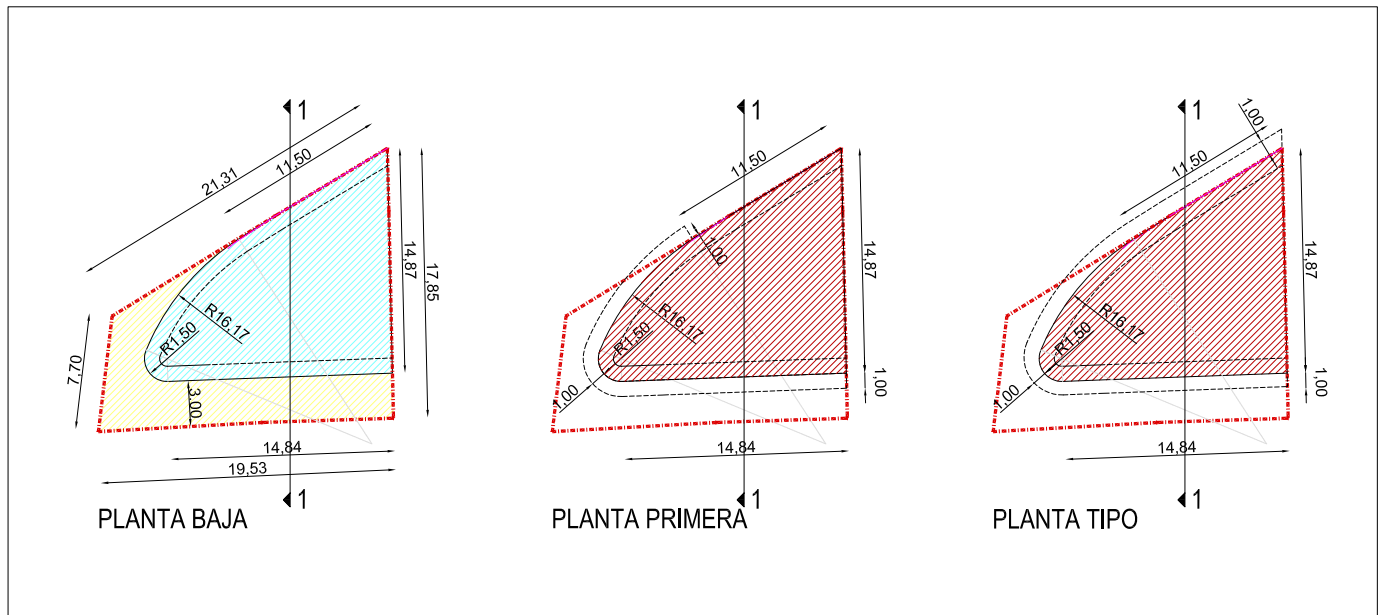
### **VII.- GRAFICOS**

- Plano “7.1. Aizkorri. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “7.2. Aizkorri.Zonificación Global”
- Plano “7.3. Aizkorri. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “7.4. Aizkorri. Condiciones de Ejecución Urbanística”

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "7.A.1 - Santa Klara 11"



Regulación de vuelos:  
 Vuelos cerrados hasta 40% del total permitido.  
 Vuelos abiertos hasta el 60% del total permitido.

Superficie del Subámbito y Parcela : 238 m2  
 Superficie de Garaje y usos auxiliares: 160 m2  
 Superficie edificable vivienda: 746 m2(t)

Superficie edificable vivienda en bajocubierta: 59 m2(t)  
 Perfil: B+IV+bc  
 nº máximo de viviendas: 8

LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK"
ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA
ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTURA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA  
 NOVIEMBRE 2.012



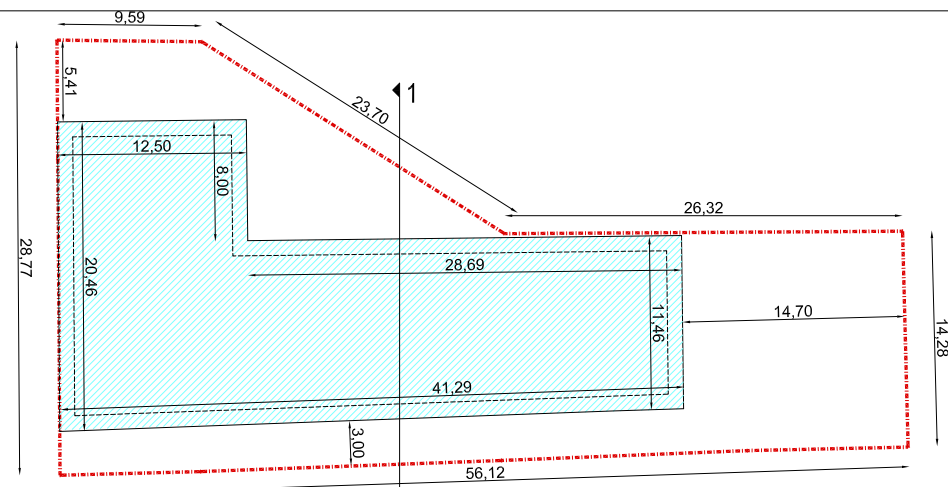
E: 1/500

### 1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "7.A.1-Santa Klara 11"

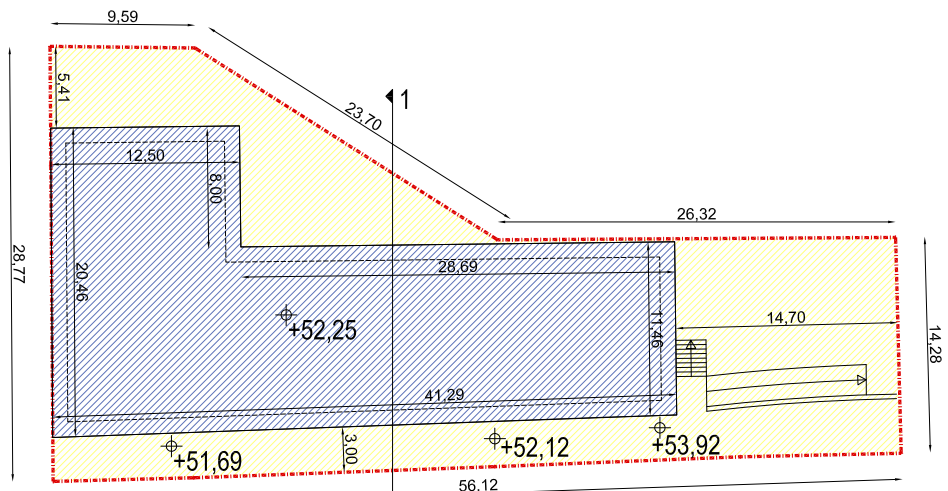


# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

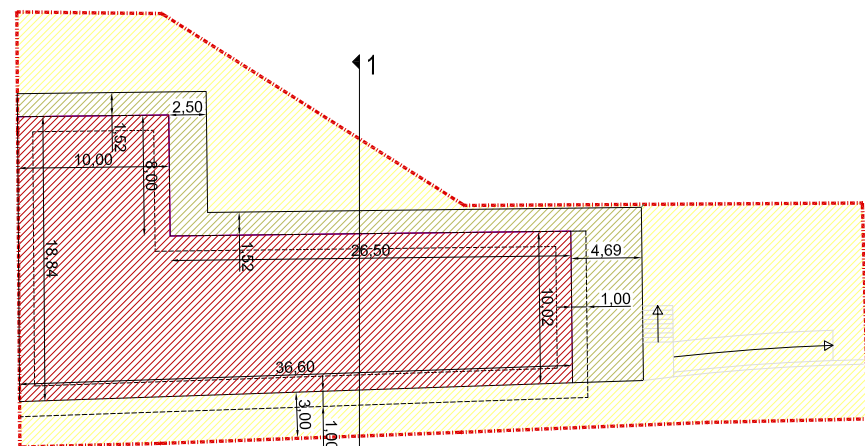
## Subámbito "7.A.2 - Santa Klara 19"



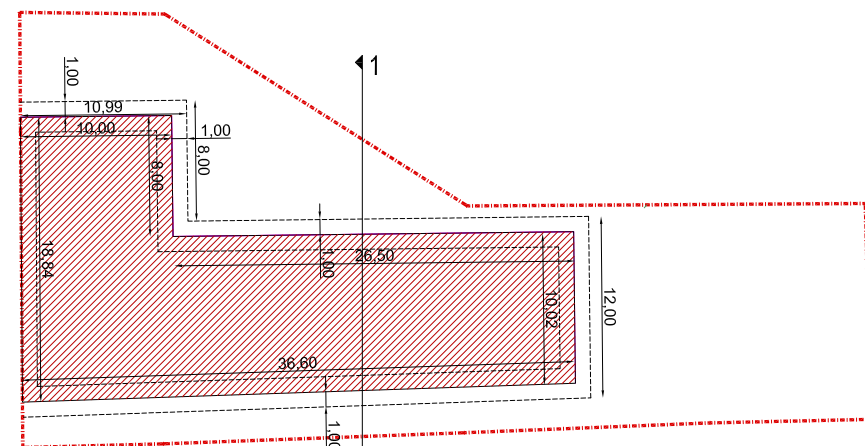
PLANTAS SÓTANO



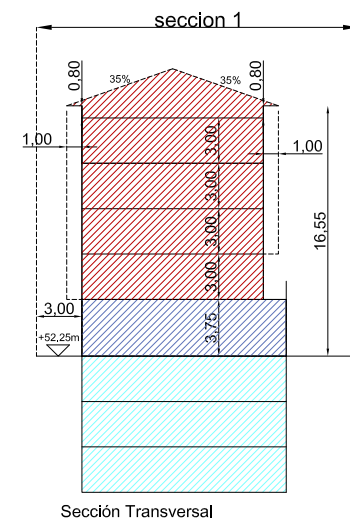
PLANTA BAJA



PLANTA 1

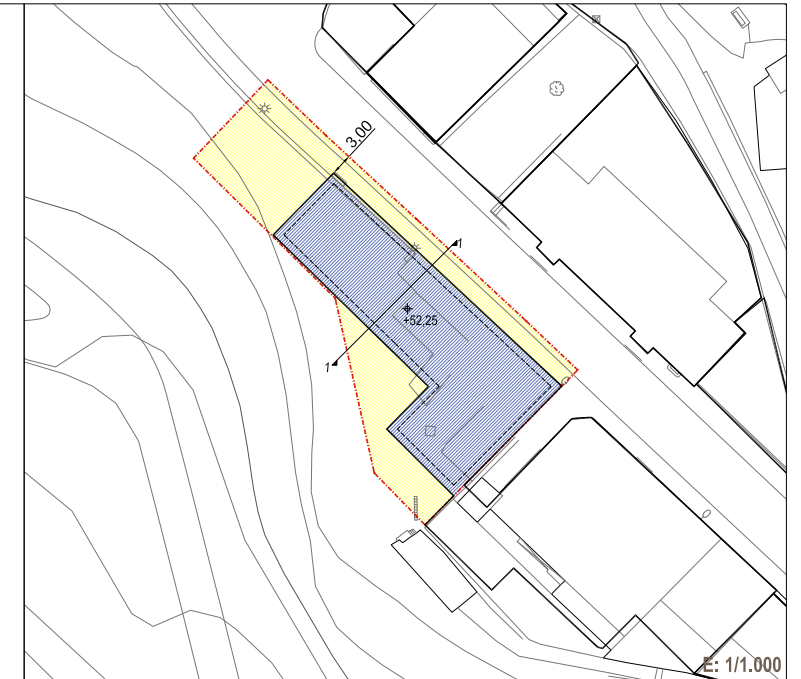


PLANTA TIPO



Sección Transversal

Regulación de vuelos:  
Vuelos cerrados hasta 40% del total permitido.  
Vuelos abiertos hasta el 60% del total permitido.



Superficie del Subámbito y Parcela :  
Superficie Planta Baja ( Uso Terciario):  
Superficie edificable vivienda:  
Superficie edificable vivienda en bajocubierta:  
Perfil:  
nº máximo de viviendas:

1093 m2  
591 m2  
2068 m2(t)  
240 m2(t)  
B+IV+bc/l  
18

Bajo Rasante

El bajo rasante no computa  
Se limita a un máximo de tres plantas.

--- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEG-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
--- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLICOKA "SESTRAZ GOTTIK"
--- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TEGIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOKA - ERABILERA PUBLICOKA
--- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
--- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500

### 1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "7.A.2-Santa Klara 19"



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO B2

8-OLASO



# 8-OLASO

## Listado de áreas

8.A-Olasoate

8.B-Olaso-Olasope

8.C-Olasogain

8.D-Zabalpena

## Gráficos

- Plano "8.1. Olaso. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "8.2. Olaso. Zonificación Global"
- Plano "8.3. Olaso. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "8.4. Olaso. Condiciones de Ejecución Urbanística"

**AREA "8.A-OLASOATE "**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito ubicado en el sur del municipio, frente a la zona industrial en la que se ubicaba la antigua fábrica de Sigma. Tiene una superficie de 14.000 m<sup>2</sup>.

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en la carretera N-634, y cuenta con varios pabellones industriales infrutilizados que se consideran fuera de ordenación.

El límite este del área lo marca la carretera N-634, mientras que al norte el área linda con el puente Goikoerrotza, al sur con el sector "8.C-Zabalpena" y al oeste con suelo no urbanizable.

Se corresponde básicamente con el sector "3.36- Olasoate 1" delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano "8.1- Olaso. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Continuar con la política de regeneración de zonas degradadas del centro urbano, propiciando la salida de la industria pesada a los polígonos industriales.
- Derribar los antiguos pabellones industriales, muchos de ellos en desuso.
- Proponer un nuevo desarrollo de actividades económicas del tipo "bata blanca", con espacios destinados a investigación y nuevas tecnologías.
- Proponer un nuevo edificio terciario que pueda atraer equipamientos de carácter supramunicipal a Elgoibar.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "B.20/8.A – Uso Industrial Especial"	(Superficie 14.000 m <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

## AREA "8.A-OLASOATE "

- Sobre rasante:  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.200 \text{ m}^2$  (t)
- Bajo rasante: No se establece límite de edificabilidad bajo rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante: Perfil de edificación: IV (Se autoriza un perfil de VI en un 25% de la parcela ocupada sobre rasante)

Altura de edificación: 18m (27m en las partes de edificación con perfil V)

Dicha instalación podrá superarse, previa licencia municipal, en el caso de instalaciones especiales

Ocupación en planta: La superficie máxima de parcela edificable será el 50% de las parcelas aportadas, es decir 7.000 m<sup>2</sup>

Se preverá un aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> construidos en el conjunto de los edificios.

B.- Condiciones generales de uso

- a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.20-Industrial Especial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")
- b) Edificabilidad para uso Industrial Especial:  $7.500 \text{ m}^2$  (t)
- c) Edificabilidad para uso Terciario:  $3.700 \text{ m}^2$  (t)

### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano a categorizar en el planeamiento especial a promover.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Especial referido al Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.



## AREA "8.A-OLASOATE "

### 4.- Régimen general de programación y ejecución.

#### A.- Criterios generales.

El desarrollo urbanístico del ámbito deberá compatibilizarse con las distintas actuaciones de otros ámbitos.

#### B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del citado Plan Especial en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación definitiva de este Plan General.

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada serán las contenidas en el Plan Especial a desarrollar en el sector.

En cualquier caso, el plano "E.V.1-Ordenación Ilustrativa" del "Documento E: Planos" del presente Plan General establece un primer acercamiento al posible desarrollo de la zona y sus características principales, que en ningún caso serán vinculantes.

### 2.- Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

## V.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION

### 1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del Ámbito será el definido tanto en el Plan Especial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### A.- Condiciones específicas de formulación y programación

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Especial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

## AREA "8.A-OLASOATE "

### B.- Condiciones de actuación.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Especial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

### 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"

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

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Especial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

### 3.- **Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

Se definen en el plano "8.4. Olaso. Condiciones de Ejecución Urbanística" aquellas edificaciones así declaradas, sin perjuicio de las posibles modificaciones y complementaciones que el Plan Especial pudiera introducir al respecto.

## **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar la inundabilidad así como la presencia de pendientes superiores al 30% así como fenómenos erosivos extremos. Estos procesos junto con los deslizamientos en laderas de acusada pendiente pueden exigir medidas correctoras potencialmente generadoras de impactos paisajísticos.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00008, 20032-00007, 20032-00006).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés, presentándose formaciones de prados y cultivos atlánticos.

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 “8.A-OLASOATE ”

### **VII.- GRAFICOS**

- Plano “8.1. Olaso. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “8.2. Olaso. Zonificación Global”
- Plano “8.3. Olaso. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “8.4. Olaso. Condiciones de Ejecución Urbanística”

**AREA “8.B-OLASO-OLASOPE”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en sur del municipio, delimitado al norte por el puente Goikoerrotza, al este y sur por el río Deba y al oeste por la carretera CN-634.

El ámbito cuenta con una superficie de 121.400 m<sup>2</sup> y cuenta con numerosas edificaciones industriales y terciarias, así como el equipamiento comunitario del cementerio de Elgoibar.

El nuevo ámbito se corresponde básicamente con los sectores “3.34-Olaso” y “3.35-Olasope” de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “8.1- Olaso. 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.

Consolidación del nuevo acceso viario al casco urbano de Elgoibar a través del ámbito.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/8.B – Uso Industrial”	(Superficie 113.597 m <sup>2</sup> )
---------------------------------------	--------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 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

Actualmente el ámbito cuenta con una edificabilidad desarrollada de aproximadamente 88.218m<sup>2</sup>(t).

- Bajo rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante será la establecida conforme a los criterios del documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

**AREA “8.B-OLASO-OLASOPE”**

Se consolidan los parámetros de forma existentes, así como los consolidados por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento

- Bajo rasante: El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada será el establecido conforme a los criterios del documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

**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”)

1.2.-Zona “G.00/8.B – Equipamiento Comunitario”	(Superficie 3.133 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

**A.- Condiciones de edificación**

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general para las zonas globales “G.00 Equipamiento Comunitario”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**B.- Condiciones generales de uso**

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general para las zonas globales “G.00 Equipamiento Comunitario”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3.-Zona “E.30/8.B – Sistema General -Red de Comunicación Viaria”	(Superficie 4.418 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.4.-Zona “E.30/8.B – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 110 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**2. Clasificación Urbanística:**

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

**3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:**



## AREA "8.B-OLASO-OLASOPE"

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 "8.3. Olaso. 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.

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.

#### **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.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

#### **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

## AREA "8.B-OLASO-OLASOPE"

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.

Las obras necesarias para la ejecución del bidegorri correrán a cargo de la Administración.

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 AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar la inundabilidad así como la presencia de pendientes superiores al 30% así como fenómenos erosivos extremos. Estos procesos junto con los de deslizamientos en laderas de acusada pendiente pueden exigir medidas correctoras potencialmente generadoras de impactos paisajísticos. Dada su proximidad al río Deba, este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00016, 20032-00015, 20032-00005, 20032-00014, 20032-00012, 20032-00013, 20032-00011, 20032-00010 y 20032-00009).

En lo referente a la biodiversidad cabe destacar la presencia de una franja arbolada de ribera de formaciones de aliseda cantábrica en el límite suroriental del. En esta franja el PGOU propone en parte la calificación como espacio libre urbano, por lo que se recomienda que en el diseño del mismo se mantengan la formación de aliseda existente, salvaguardándose así una comunidad florística autóctona y climática de escasa presencia en el municipio.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visión europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

## AREA “8.B-OLASO-OLASOPE”

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.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

### **VIII.- GRAFICOS**

- Plano “8.1. Olaso. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “8.2. Olaso. Zonificación Global”
- Plano “8.3. Olaso. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “8.4. Olaso. Condiciones de Ejecución Urbanística”

## AREA "8.C-OLASOGAIN"

### **I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito ubicado en el sur del municipio, frente a la zona industrial en la que se ubicaba la antigua fábrica de Sigma. Tiene una superficie de 12.760 m<sup>2</sup>.

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en la carretera N-634, y está conformado por varios bloques de viviendas de tipología abierta junto a la calle Eulogio Estarta y zona posterior. Asimismo el barrio cuenta con una iglesia y frontón.

El límite este del área lo marca la carretera N-634, mientras que al norte el área linda con el sector "8.A-Olasoate", al oeste con el sector "8.D-Zabalpena" y al sur con suelo no urbanizable.

Se corresponde básicamente con el sector "3.1- Olasogain 1-2" delimitado en las Normas Subsidiarias vigentes.

Su delimitación queda grafiada en el plano "8.1- Oloso. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

En la medida en que se trata de un ámbito desarrollado, las previsiones van dirigidas básicamente a la consolidación de sus actuales características morfo-tipológicas y, en definitiva, del patrimonio edificado y urbanizado del ámbito.

Sin embargo, y teniendo en cuenta las graves deficiencias viarias del sector así como su peligroso acceso a la CN-634, se propone la eliminación de dicho acceso y reordenación de la calle Eulogio Estarta.

El nuevo acceso al área se realizará únicamente por la nueva rotonda de Sigma, una vez desarrollado el vial estructurador de la ordenación del sector "8.D-Zabalpena", desde el que se dará acceso al conjunto de todas las viviendas.

La calle Eulogio Estarta se convierte en un vial en fondo de saco en la que se incluirá una importante dotación de aparcamientos.

En cuanto a la comunicación peatonal del ámbito, se deberá garantizar los accesos al conjunto de viviendas, continuando con la política de accesibilidad iniciada con la reciente colocación de escaleras mecánicas.

## AREA "8.C-OLASOGAIN"

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1. Calificación global**

1.1.-Zona "A.20/8.C – Residencial de Edificación Abierta"	(Superficie 11.955 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

##### 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

###### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

##### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de edificación abierta" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

#### **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 se determina en el presente Plan General.

1.2.-Zona "E.10/8.C – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 805 m <sup>2</sup> )
--	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### **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 "8.3.Olaso. Zonificación Pormenorizada" de esta



## AREA "8.C-OLASOGAIN"

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.

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

### D.-Condiciones particulares de edificación y parcelación.

Serán en cada caso aquellas que resulten de las condiciones de carácter estructural establecidas al respecto, tanto sobre como bajo rasante.

### E.-Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio.

### F.- 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.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

### **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.

El vial de distribución de la nueva ordenación del sector "8.D-Zabalpena" es un sistema general

## AREA "8.C-OLASOGAIN"

adscrito al área "8.D-Zabalpena", 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 AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar la inundabilidad así como la presencia de pendientes superiores al 30% así como fenómenos erosivos extremos. Estos procesos junto con los de deslizamientos en laderas de acusada pendiente pueden exigir medidas correctoras potencialmente generadoras de impactos paisajísticos.

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas 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.

## VII.- GRAFICOS

- Plano "8.1. Olaso. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "8.2. Olaso. Zonificación Global"
- Plano "8.3. Olaso. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "8.4. Olaso. Condiciones de Ejecución Urbanística"

**AREA “8.D- ZABALPENA”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El ámbito de suelo urbanizable “8.D- Zabalpena” queda ubicado en el territorio situado al oeste del barrio de Olaso. Tiene una superficie de 58.598 m<sup>2</sup>.

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en el sistema o infraestructura de comunicación correspondiente al acceso desde la nueva rotonda que se comunica con la carretera nacional N-634, carretera que atraviesa el núcleo urbano y es uno de los elementos estructurantes del municipio.

Su delimitación queda grafiada en el plano “8.1- Olaso. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

Este ámbito se encuentra situado sobre el llamado barrio de Sigma, que cuenta con edificaciones residenciales, además de equipamientos comunitarios (iglesia, frontón,...), y con el que deberá relacionarse y solucionar el sistema viario y de dotaciones.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

- Resolver accesos al barrio y al nuevo desarrollo propuesto.
- Completar los equipamientos y necesidades del barrio.
- Crear una oferta residencial de nuevo desarrollo que permita crear básicamente vivienda protegida (VPO y tasada).
- Crear un parque periurbano (periférico del cual carece el municipio).
- Propiciar la creación de una nueva gran plaza pública que haga de rótulo entre el barrio existente y los nuevos desarrollos.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “A.20/8.D – Residencial de Edificación Abierta”	(Superficie 32.774 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 37.000 m<sup>2</sup> (t)

- Bajo rasante: No se establece límite de edificabilidad bajo rasante

**AREA “8.D– ZABALPENA”**

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante: Perfil de edificación: VI(a)

(Se autoriza un perfil de IX(a) en un 25% de la parcela ocupada sobre rasante)

Altura de edificación: 22m

(28,5m en las partes de edificación con perfil IX)

B.- Condiciones generales de uso

a) Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de Edificación Abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

Nueva edificación residencial: 37.000 m<sup>2</sup> (t)      55% VPO (203 viv. VPO)  
 20% Tasada municipal VPP (74 viv. VPP).  
 25% libre (93 viviendas libres)

c) Edificabilidad para uso Terciario: 700 m<sup>2</sup> (t)

d) Edificabilidad para uso Equipamiento Comunitario: 1.000 m<sup>2</sup> (t)

1.2.-Zona “F.10/8.D – Espacios Libres”	(Superficie 20.055 m <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales “F.10-Sistema General de Espacios Libres” establecidas en este Plan General (documento “2.1-Normas Urbanísticas Generales”).

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “F.10” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

**AREA “8.D– ZABALPENA”**

1.3.-Zona “E.10/8.D – Sistema General -Red de Comunicación Viaria”	(Superficie 5.769 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**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.**

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido al Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

**4. Régimen general de programación y ejecución:**

a).- Criterios generales.

El desarrollo urbanístico del ámbito deberá compatibilizarse con las características y condicionantes del desarrollo existente en el área contigua “8.D-Olasogain”<sup>00</sup>.

b) Régimen de ejecución y programación general:

Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, el ámbito será objeto de una actuación unitaria.

c) Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo:

Los plazos de ejecución se establecen con carácter general en el apartado 24.2 del Documento A-Memoria del presente Plan General.

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

**IV.-RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO.**

**1.- Calificación pormenorizada.**

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada serán las contenidas en el Plan Parcial a desarrollar en el sector.

En cualquier caso, el plano “5.1.8-Ordenación Orientativa” del “Documento 5: Planos” del presente Plan General establece un primer acercamiento al posible desarrollo de la zona y sus características principales, que en ningún caso serán vinculantes.



## AREA "8.D- ZABALPENA"

### V.-RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

#### 1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del Ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

#### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

##### A.-Condiciones de actuación.

Estas condiciones serán las establecidas en el Plan Parcial del sector a formular.

##### 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"

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

Estas condiciones serán las establecidas en el Plan Parcial del sector a formular. El vial de distribución de la ordenación es un sistema general adscrito a esta área, a efectos de su ejecución y abono.

#### 3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

El Plan Parcial a definir en el ámbito será el que determine la existencia de edificaciones fuera de ordenación.

### VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

La totalidad del ámbito se localiza sobre una litología de alternancia de margas margocalizas, margas calizas y calcarenitas, caracterizadas por una baja permeabilidad lo cual favorecerá fenómenos de encharcamiento. Presenta, de la misma manera, litologías ígneas, de carácter impermeable. Todo el ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar la presencia de pendientes superiores al 30% así como fenómenos erosivos extremos. Estos procesos junto con los de deslizamientos en laderas de acusada pendiente pueden exigir medidas correctoras potencialmente generadoras de impactos paisajísticos.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00005).

Cabe que puede existir afección sobre el Punto de Interés Geológico-Geomorfológico denominado "SILL DE ELGOIBAR".

## AREA “8.D– ZABALPENA”

En lo referente a la biodiversidad cabe destacar la presencia de un par de pequeñas manchas de formación paraclimática de robledal acidófilo y bosque mixto atlántico, correspondiente a una formación boscosa bastante fraccionada y alterada. La propuesta de creación de un parque periurbano en esta zona puede asegurar la permanencia y mantenimiento de esta masa forestal.

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, así como la preservación de los bosques autóctonos que presenta.

### VII.- GRAFICOS

- Plano “8.1. Olaso. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “8.2. Olaso. Zonificación Global”
- Plano “8.3. Olaso. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “8.4. Olaso. Condiciones de Ejecución Urbanística”

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



DOCUMENTO B2

9-ALBITZURI-ALKORTA



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

# 9-ALBITZURI-ALKORTA

## Listado de áreas

- 9.A-Albitzuri
- 9.B-Argingoaldea
- 9.C-Ibarra
- 9.D-Unzueta
- 9.E-Doimak
- 9.F-Alkorta
- 9.G-Albitzuri 2

## Gráficos

- 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"



**AREA “9.A-ALBITZURI 1”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en el este del municipio, constituido por una gran plataforma configurada sobre antiguos rellenos de tierras de la autopista, con acceso único desde la rotonda de Meliton.

Se encuentra delimitado al norte por la autopista y terreno no urbanizable, al oeste por la autopista, al sur y al este por terreno no urbanizable.

El ámbito cuenta con una superficie de 186.571 m<sup>2</sup> y se corresponde básicamente con la U.E.1. del Plan Parcial del Sector Albitzuri aprobado definitivamente en mayo de 2.002.

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**

Se convalida el Plan Parcial del Sector Albitzuri aprobado definitivamente en mayo de 2.002, en lo referido a la Unidad de Ejecución 1.

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

Se permite el cambio de uso de las parcelas H y N, pasando a ser industriales con las edificabilidades y parámetros urbanísticos que se consolidan del citado Plan Parcial.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/9.A – Uso Industrial”	(Superficie 185.451 m <sup>2</sup> )
---------------------------------------	--------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante:

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. En esta área concretamente son los siguientes:

80.630 m<sup>2</sup> (t) industrial consolidados del Plan Parcial

1.520 m<sup>2</sup> (t) industrial nuevo del cambio de uso de las parcelas N y H



**AREA “9.A-ALBITZURI 1”**

- Bajo rasante: Se podrán permitir de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas. (Plan Parcial del Sector Albitzuri)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante: Perfil de edificación:	Parcelas A, B, C, D, E, F, G, L y O	II
	Parcelas B y K	II
	Parcela M	I
	Parcela H	ss+II
	Parcela I, J	II
	Parcela N	III
Altura de edificación:	Parcelas A, B, C, D, E, F, G, L y O	10m
	Parcelas B y K	13m
	Parcela M	9m
	Parcela H	10m
	Parcela I, J	6m
	Parcela N	10m

- Bajo rasante: Se podrán permitir de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas. (Plan Parcial del Sector Albitzuri)

**B.- Condiciones generales de uso**

a) 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.A-ALBITZURI 1"

1.2.-Zona "E.30/9.A – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 1.120 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.30-Red de Bidegorris", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### 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 el Plan Parcial del Sector Albitzuri (U.E.1) aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.

## **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

### 1.- Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en el Plan Parcial del Sector Albitzuri (U.E.1) aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.

### 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.

El régimen de urbanización del ámbito "9.A-Albitzuri 1" es el definido en el Plan Parcial del Sector Albitzuri (U.E.1) aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### A.- Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establecen tanto en el Plan Parcial del Sector Albitzuri (U.E.1) aprobado definitivamente en mayo de 2.002 como en los proyectos que se hayan formulado a los efectos de su desarrollo y ejecución.

#### 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

## AREA "9.A-ALBITZURI 1"

Plan General"

### **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.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00135).

En lo referente a la biodiversidad se localizan en el límite sur del ámbito hábitats de prados pobres de siega de baja altitud.

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 "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"

**AREA “9.B - ARGINGOALDEA”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado al sureste del municipio, en el valle que conforma la regata de San Lorenzo. Se encuentra aislado en un entorno de suelo no urbanizable entre el núcleo urbano y el núcleo rural de San Lorenzo.

El ámbito cuenta con una superficie de 5.600m<sup>2</sup> y acoge la empresa Fundiciones San Lorenzo, S.A, ubicada en un edificio industrial de dos plantas.

El nuevo ámbito se corresponde básicamente con el antiguo sector industrial 3.55-Argingoaldea 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.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/9.B – Uso Industrial”	(Superficie 5.600m <sup>2</sup> )
---------------------------------------	-----------------------------------

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.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

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.B - ARGINGOALDEA”

### 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.

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.

### 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.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

### 2.-Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.



## AREA "9.B - ARGINGOALDEA"

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 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%. Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pendiente resultan problemas importantes cuyas medidas correctoras también podrían ser generadoras de impacto.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00064).

En lo referente a la biodiversidad el ámbito se encuentra rodeado por formaciones forestales de robleal acidófilo y robleal bosque mixto atlántico, de interés para su conservación.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el arroyo Ermuaranerreka es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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.B - ARGINGOALDEA”

### **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”

**AREA “9.C-IBARRA”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Sector urbanizable situado al sureste del municipio que recorre la regata de Ermuaranerreako desde la autopista hasta el caserío y molino Ibarre.

El ámbito cuenta con una superficie de 85.040 m<sup>2</sup> y comprende gran parte de los terrenos pertenecientes al sector industrial “3.56-San Lorenzo” delimitado en 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**

Determinación de las características generales del sector como espacio libre, que viene a constituir un enclave de singular importancia a nivel ambiental y paisajístico en el núcleo urbano.

A su función de espacio de relación y disfrute de la naturaleza se le añade el de elemento de conexión entre barrios, dado que es un paseo altamente frecuentado entre los viandantes que parten del núcleo urbano y llegan al barrio de Sallobente-Ermuaran y la ermita de San Lorenzo.

Fomento de vías peatonales y ciclistas que permitan el paseo y disfrute seguro en las rutas propuestas en el sector.

Se deberá estudiar la inundabilidad de manera que en las áreas inundadas con avenidas de periodo de retorno de 100 años no serán admisibles los usos edificatorios residencial, comercial, industrial y además, deberán mantenerse como zona libre de obstáculos físicos artificiales

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “F.10/9.C – Sistema General de Espacios Libres”	(Superficie 83.690 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

- Se consolidan las edificaciones existentes en el sector (caserío Ibar Txiki, caserío Ibarre, caserío Ibarrenea y el molino Ibarrerrota)
- Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales “F.10-Sistema General de Espacios Libres” establecidas en este Plan General (documento “2.1-Normas Urbanísticas Generales”).

B.- Condiciones generales de uso

## AREA "9.C-IBARRA"

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "F.10" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

1.2.-Zona "E.30/9.C – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 1.350 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.30-Red de Bidegorris", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al sector se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente 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.

Sobre rasante: Dicha edificabilidad es la resultante de las alineaciones y de la forma (altura y número de plantas) actual de las edificaciones existentes. En caso de sustitución se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

Bajo Rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante será la establecida conforme a los criterios del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

Sobre rasante: El perfil y la altura de las edificaciones es la resultante de las actuales condiciones

## AREA "9.C-IBARRA"

de la edificación existente. En caso de sustitución se estará a lo establecido en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

Bajo Rasante: El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada será el establecido conforme a los criterios del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

### F.- 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 (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

## **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## **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%. Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pendiente resultan problemas importantes cuyas medidas correctoras también podrían ser generadoras de impacto. 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 San Lorenzo.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00063).

En lo referente a la biodiversidad el ámbito localizan formaciones forestales de robledal acidófilo y robledal bosque mixto atlántico, de interés para su conservación.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el arroyo Ermuaranerrika es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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.C-IBARRA”

### VII.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente 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”

**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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
---------------------------------------	------------------------------------

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 Ermuaranerrea.

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”



**AREA “9.E - DOIMAK”**

**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 suelo no urbanizable, al oeste por el ámbito recreativo “9.C-Ibarra” y al sur por este mismo ámbito y suelo no urbanizable.

El ámbito cuenta con una superficie de 19.680 m<sup>2</sup> y acoge las empresas Doimak, S.A. y Bernardo Ecenarro S.A., ubicados en sendos edificios industriales de tres plantas.

El nuevo ámbito se corresponde con una parte del antiguo sector industrial 3.58-San Lorenzo 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.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/9.E – Uso Industrial”	(Superficie 19.680m <sup>2</sup> )
---------------------------------------	------------------------------------

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.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

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.E - DOIMAK"

### 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.

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.

### 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.

No se establecen previsiones específicas en la materia.

### 2.-Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.- Condiciones de actuación.

## AREA "9.E - DOIMAK"

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 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%, Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pendiente resultan problemas importantes cuyas medidas correctoras también podrían ser generadoras de impacto. 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 San Lorenzo.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00061, 20032-00062).

En lo referente a la biodiversidad jalonando el ámbito se localizan formaciones forestales de robleal acidófilo y robleal bosque mixto atlántico, de interés para su conservación.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el arroyo Ermuaranerreka es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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.E - DOIMAK”

### **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”

## AREA “9.F - ALKORTA”

### **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 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )
---------------------------------------	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 14.640 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> 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”

**AREA "9.G-ALBITZURI 2"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado en el este del término municipal y del núcleo de Elgoibar. Supone la ampliación natural hacia el sur de la gran plataforma del área "9.A-Albitzuri 1". Se encuentra delimitada al norte por dicha área, al sur por la carretera de Sallobente-Ermuaran (GI-3321), al este por terreno no urbanizable y al oeste por el depósito municipal de aguas.

El ámbito cuenta con una superficie de 20.420 m<sup>2</sup> y se corresponde básicamente con la U.E.2. del Plan Parcial del Sector Albitzuri aprobado definitivamente en mayo de 2.002..

El ámbito cuenta con un acceso rodado desde la rotonda de Meliton a través del área "9.A-Albitzuri 1".

El área presenta unos desniveles altimétricos muy acusados entre la cota +63m en su zona sur y la cota +112m en su zona norte.

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**

Se convalidan los criterios y objetivos señalados en el "Plan Parcial del Sector Industrial Albitzuri de Elgoibar".

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "B.10/9.G – Uso Industrial"	(Superficie 20.420 m <sup>2</sup> )
---------------------------------------	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 4.560 m<sup>2</sup> (t)
- Bajo rasante: No se establece límite a la edificabilidad bajo rasante..

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- |   |           |                         |
|---|-----------|-------------------------|
| - Sobre rasante: Perfil de edificación: | Parcela 1 | PB+E industria          |
|   | Parcela 2 | PB+1 social y comercial |
| Altura de edificación:                  | Parcela 1 | 9m industria            |

## AREA "9.G-ALBITZURI 2"

Parcela 2

6m social y comercial

Con carácter general se autoriza la construcción de 2 plantas bajo rasante. La ocupación máxima se corresponderá con la máxima ocupación en planta, y los accesos se deberán realizar desde la parcela privada.

### B.- Condiciones generales de uso

- a) 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")
- b) Edificabilidad para uso Industrial:  $4.160 \text{ m}^2 \text{ (t)}$
- c) Edificabilidad Equipamiento Social y Comercial:  $500 \text{ m}^2 \text{ (t)}$

### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al sector se clasifican como suelo urbano no consolidado por carencia de urbanización.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en el "Plan Parcial del Sector Industrial Albitzuri" referida a la U.E.U.2, aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.

### 4. Régimen general de programación y ejecución:

Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que en su caso se estimen oportunas, el sector será objeto, a todos los efectos, de una actuación unitaria.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.- Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las establecidas en el "Plan Parcial del Sector Industrial Albitzuri" referida a la U.E.U.2, aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

### 1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito "9.G-Albitzuri 2" es el definido en el "Plan Parcial del Sector Industrial Albitzuri" referida a la U.E.U.2, aprobado definitivamente en mayo de 2.002 que se convalida.



## AREA “9.G-ALBITZURI 2”

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### A.- Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establecen tanto en el “Plan Parcial del Sector Industrial Albitzuri” referida a la U.E.U.2 que se convalida como en los proyectos que se hayan formulado o haya que formular a los efectos de su desarrollo y ejecución.

#### 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”

## 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% Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pendiente resultan problemas importantes cuyas medidas correctoras también podrían ser generadoras de impacto.

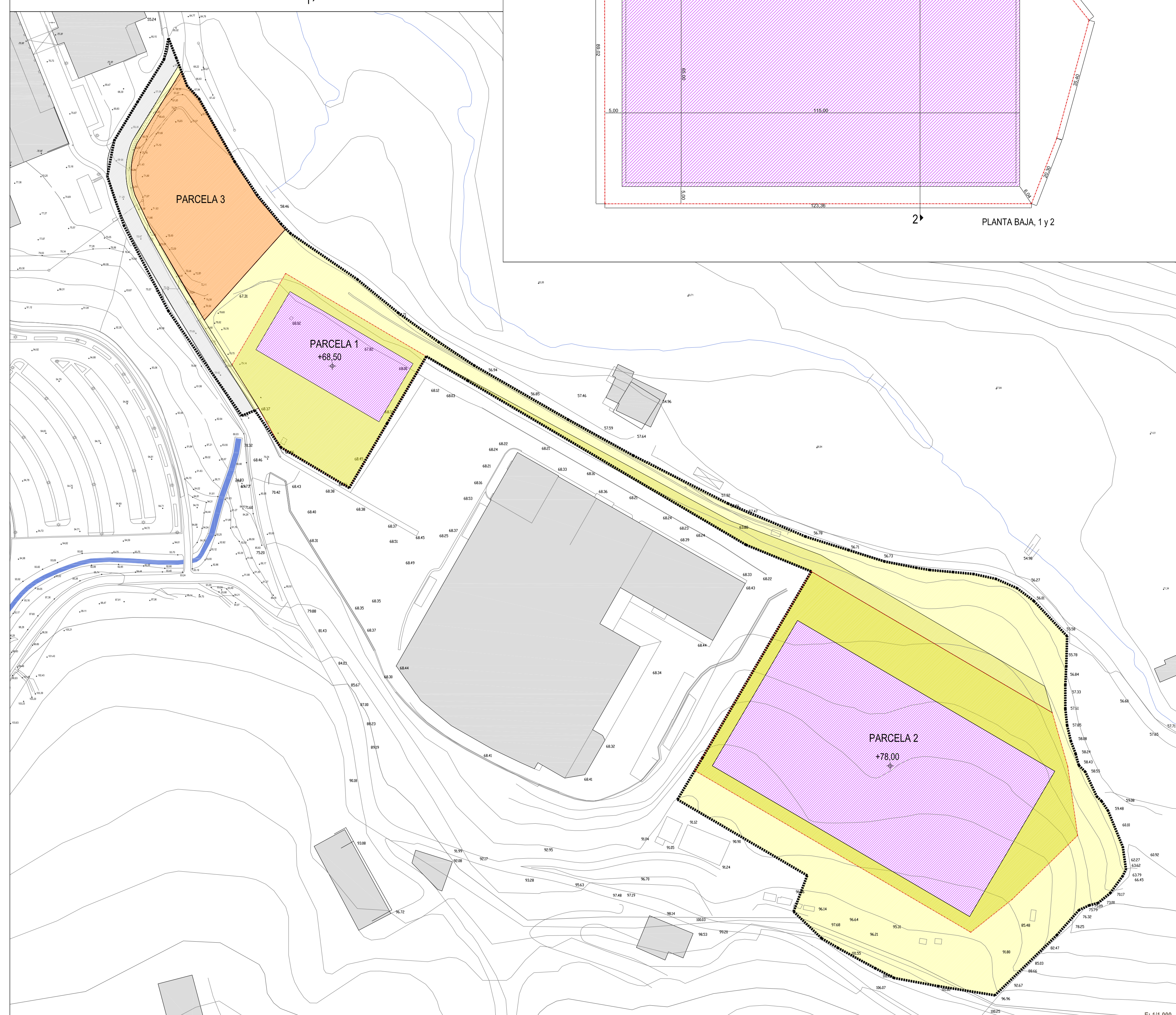
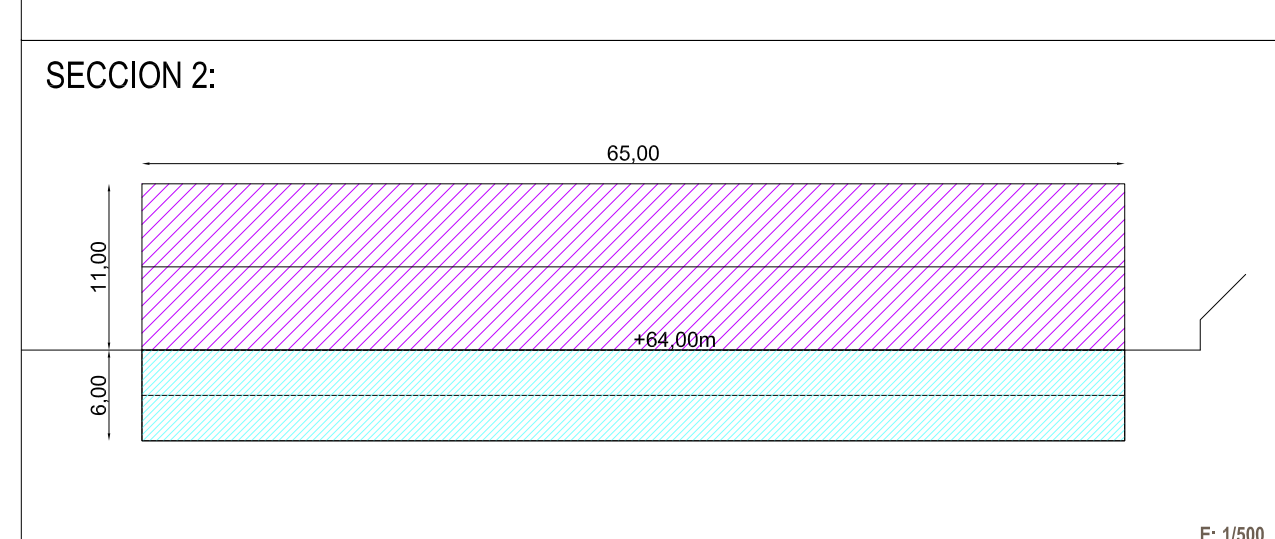
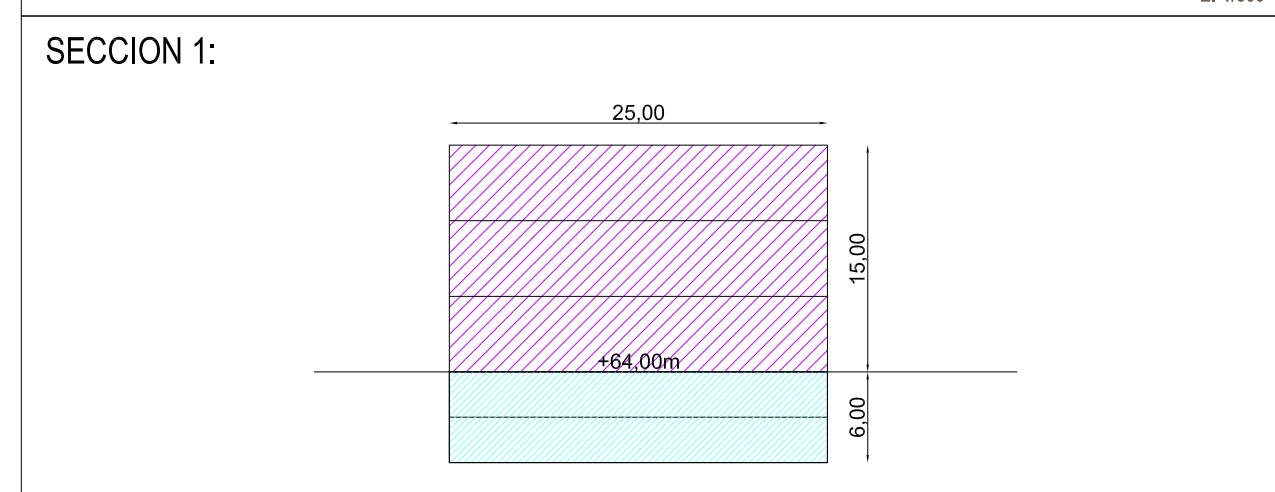
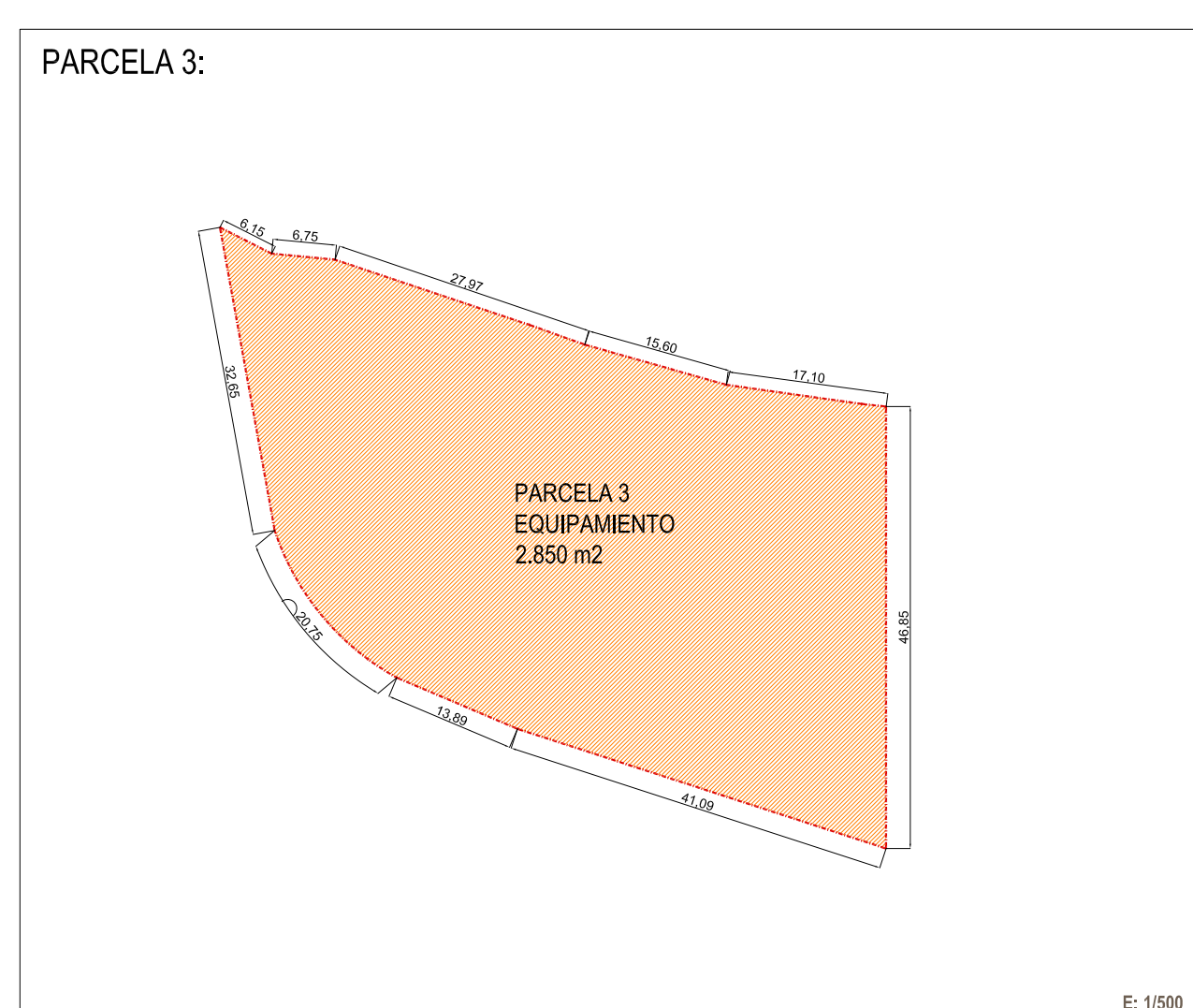
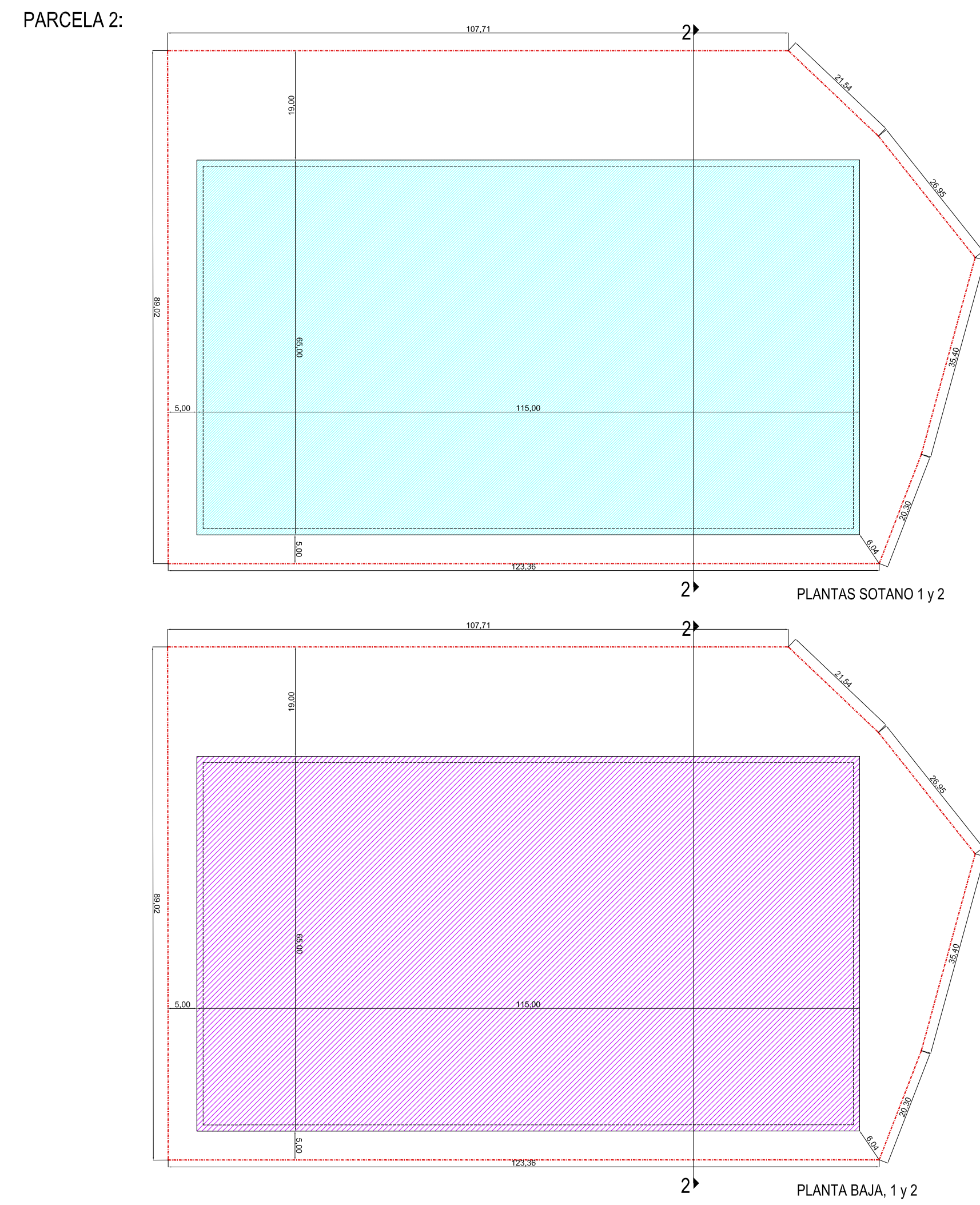
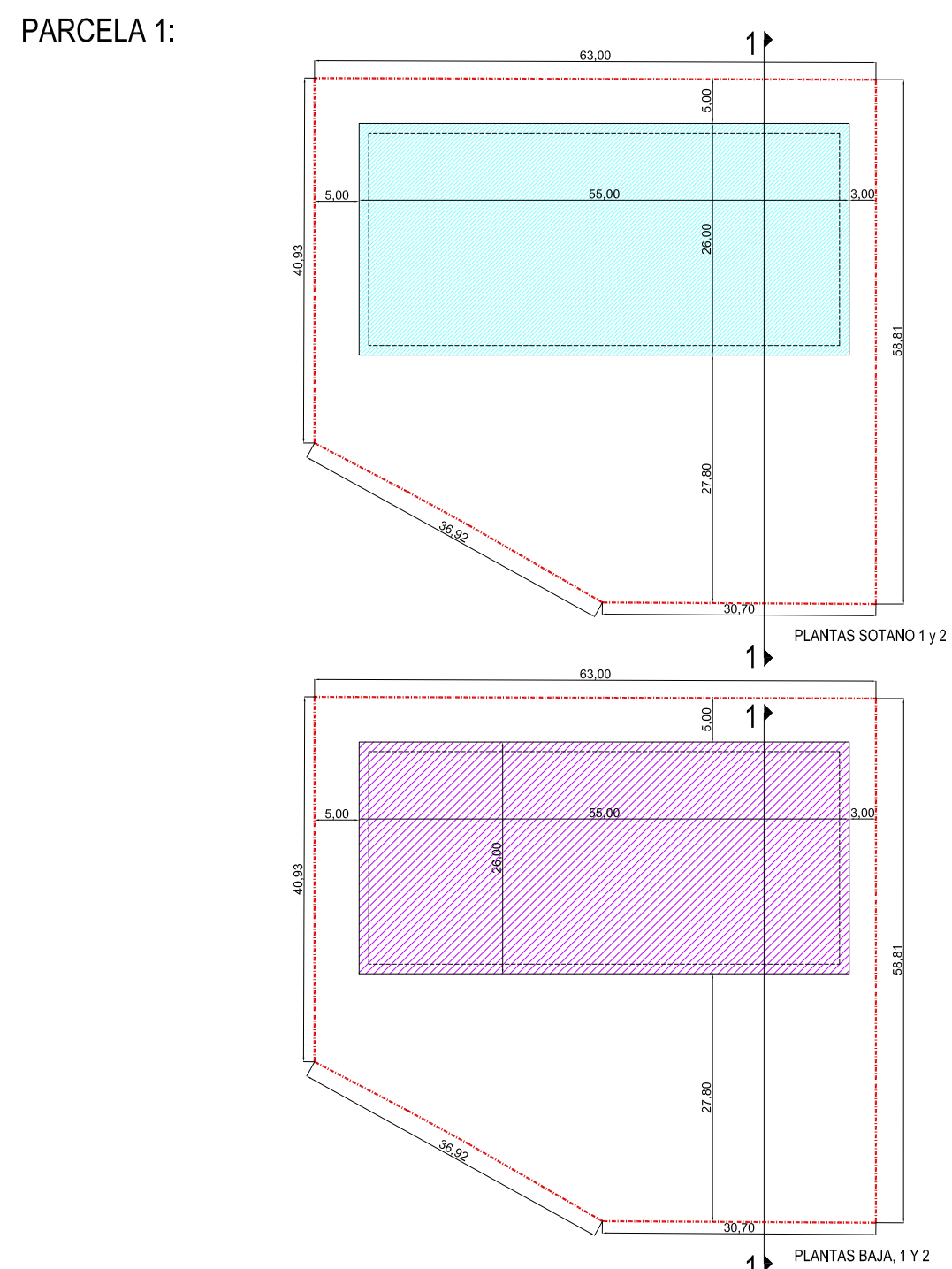
En lo referente a la biodiversidad el ámbito se encuentra conformado por formaciones de robledal acidófilo y bosque mixto de interés para su conservación, por su carácter autóctono, así como por su función estabilizadora del sustrato y hábitat de numerosas especies faunísticas.

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 “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”





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

Área "9.F - Alkorta"

Superficie del área:	29.490 m <sup>2</sup>		
<b>Parcela 1</b>	<b>Parcela 2</b>	<b>Parcela 3</b>	
Superficie 3.406 m <sup>2</sup>	Superficie 11.517 m <sup>2</sup>	Superficie 2.850 m <sup>2</sup>	
Uso Industrial	Uso Industrial	Uso Equipamiento	
Perfil III/II	Perfil III/II		
Altura 15m.	Altura 11m.		

- LIMITE DE SUBAMBITO ADIRIEMEN MUGAKETA
- - - LIMITE DE PARCELA LURRALDEN MUGA
- ALINEACION OBLIGATORIA NAHTAZKO LERRICKADURA
- ALINEACION MAXIMA LERRICKADURA MAXIMA
- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA PATZAGAN BARRIOZATUO HEDALAK
- +40.00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERMETRALA
- +40.00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ESARANTZAN-TUERAN NEURTZEZKO SESTRA PERMETRALA
- ▣ UBICACION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA BEHE PLANTAKO ARKUPURUEN NAH ETA NAHI EZAKO KOKAPENA
- USO RESIDENCIAL BIZTETZARABLERA
- USO INDUSTRIAL INDUSTRIARABLERA
- USO TECNICO IRUGARRREN SEKTOREROKO 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



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO B2

10-LERUN



# 10-LERUN

## Listado de áreas

10.A-Leruntxiki Morterika

10.B-Lerun

10.C-Ibaitarte

## Gráficos

- Plano "10.1. Lerun. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "10.2. Lerun. Zonificación Global"
- Plano "10.3. Lerun. Zonificación Pormenorizada"

## AREA “10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA”

### **I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado al norte del municipio, entre el casco urbano y el acceso a la autopista. Se encuentra, delimitado al norte y este por la carretera CN-634, al este por el río Deba y al sur por el sector de suelo no urbanizable “N.U.4- Lerungain”.

El ámbito cuenta con una superficie de 28.812 m<sup>2</sup> y se encuentra actualmente sin desarrollar, a pesar de que cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

El área se corresponde con el sector 3.61-Leruntxiki Morterika definido en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” de Elgoibar.

Este Plan Parcial se aprobó al amparo de la Modificación de Normas Subsidiarias referida al “Sector Leruntxiki-Morterika”, que modificó el ámbito del sector industrial para posibilitar su desarrollo manteniendo el trazado del río Deba en su ubicación actual, una vez descartada la corta propuesta por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “10.1- Lerun. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Los objetivos propuestos en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” de Elgoibar son los siguientes:

- *Dar respuesta al interés social derivado de la gran necesidad de suelo industrial existente en la comarca que hace que las actuales disponibilidades del suelo no alcancen a cubrir la demanda existente.*
- *Diseñar una ordenación que se ajuste a las determinaciones previstas en el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Elgoibar en relación al Sector industrial de Leruntxiki – Morterika, y que cumplimente todos los requisitos rotacionales dispuestos en la normativa vigente.*
- *Diseñar una red viaria sencilla que permita la concentración de las redes de servicios y garantice la simplicidad de la ordenación general. Asimismo, que confiera la máxima flexibilidad de la distribución edificatoria en función de las solicitudes de la empresa a implantar.*
- *Minoración y racionalización de los costes de urbanización.*
- *Resolución de los sistemas de acometida infraestructural al nuevo polígono.*
- *Configuración de la ordenación de modo que se obtenga un equilibrio del movimiento de tierras entre los volúmenes de excavación y de terraplenado.*

Por último, y con el fin de mejorar y evitar en lo posible la saturación de la comunicación viaria basada en la CN-634, se propone la conexión del vial estructurante de la ordenación con el vial procedente del área “6.A- Urasandiberri”, y que conectará ambas áreas a través del sector “N.U.4- Lerungain”.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**AREA “10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA”**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/10.B – Uso Industrial”	(Superficie 28.708m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: Edificabilidad:	Parcela A	3.276 m2
	Parcela B	1.440 m2
	ParcelaC	1.600 m2
	Parcela D	1.684,80 m2
	Parcela E	1.924,80 m2
	Parcela F	4.733,60 m2
	Parcela G	662,40 m2
	Parcela H	931,50 m2
	Parcela I	662,40 m2
	Parcela J	994,75 m2
	Parcela K	368,00 m2
	Parcela L	368,00 m2
	Parcela M	368,00 m2

- Bajo rasante: El Plan Parcial permite la construcción de sótanos, que no computarán a efectos del cómputo de la edificabilidad urbanística del ámbito (Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika”)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante: Perfil de la edificación	Parcela A	III
	Parcela B	II
	ParcelaC	II
	Parcela D	II
	Parcela E	II
	Parcela F	IV



## AREA "10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA"

Parcela G	I+E
Parcela H	I+E
Parcela I	I+E
Parcela J	I+E
Parcela K	I+E
Parcela L	I+E
Parcela M	I+E

Altura de edificación:	Parcela A	14m
	Parcela B	14m
	Parcela C	14m
	Parcela D	14m
	Parcela E	14m
	Parcela F	15m
	Parcela G	11m
	Parcela H	11m
	Parcela I	11m
	Parcela J	11m
	Parcela K	11m
	Parcela L	11m
	Parcela M	11m

- Bajo rasante: Se permite la construcción de sótanos. El acceso a los mismos podrá realizarse desde el exterior, siempre que se ocupe para ello parcela privada. (Plan Parcial del Sector Industrial "3.61-Leruntxiki-MorteriKA")

### 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")

1.2.-Zona "E.30/10.A – Sistema General -Red de Bidegorris"

(Superficie 104 m<sup>2</sup>)

## AREA “10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA”

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado por cernicia / insuficiencia de urbanización.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” aprobado definitivamente en febrero de 2.010 que se convalida.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

### 1.-Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” aprobado definitivamente en febrero de 2.010 que se convalida.

La ordenación propuesta en el Plan Parcial no contempla usos edificatorios en las áreas inundadas con avenidas de período de retorno de 100 años definidas por el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

### 1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito es el definido en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” aprobado definitivamente en febrero de 2.010 que se convalida.

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### A.-Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establecen tanto en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” aprobado definitivamente en febrero de 2.010, como en los proyectos que se hayan formulado a los efectos de su desarrollo y ejecución.

#### 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”

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

Las condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización del ámbito son las que

## AREA “10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA”

se establecen en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-MorteriKA” aprobado definitivamente en febrero de 2.010.

Con respecto a la ejecución del bidegorri propuesto por el presente Plan General, su ejecución y abono correrá a cargo del sector.

### 3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Existen varias edificaciones dentro del ámbito ya declaradas fuera de ordenación por el Plan Parcial: los caseríos Lerun, Lerunaundi y Leruntxiki, así como diversas chabolas y anejos, que se declaran a su vez fuera de ordenación.

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desde el punto de vista hidrogeológico la zona se asienta sobre aluvial de litologías detríticas alternantes de carácter flichoide con abundantes areniscas, caracterizadas por una permeabilidad baja por porosidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos los fenómenos de inundación serán más frecuentes en las zonas adyacentes a la vega del Deba y se podrán presentar, de la misma manera, posibles problemas capacidad portante y asientos, originando unas condiciones constructivas desfavorables. Este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

En lo referente a la biodiversidad se puede distinguir en el límite inferior derecho del subámbito una pequeña afección a una formación de robledal acidófilo y robledal bosque mixto atlántico, formación que deberá respetarse en la medida de lo posible. Se localizan en el ámbito también hábitats de interés de prados pobres de siega de baja altitud y brezales secos europeos.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 “10.1. Lerun. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “10.2. Lerun. Zonificación Global”
- Plano “10.3. Lerun. Zonificación Pormenorizada”

**AREA "10.B - LERUN"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado al norte del municipio, entre el casco urbano y el acceso a la autopista. Se encuentra, delimitado al norte y oeste por la carretera CN-634, al este por el río Deba y al sur por el puente y la rotonda de Meliton.

El ámbito cuenta con una superficie de 68.680 m<sup>2</sup> y cuenta con numerosas edificaciones industriales y terciarias. Se corresponde básicamente con los sectores 3.52-Lerun 1, 3.53-Lerun 2 y 3.54-Lerun 3 de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano "10.1- Lerun. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se convalida el Plan Especial de Reforma Interior del Area de Lerun de Elgoibar, aprobado definitivamente en diciembre de 1994.

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

Implantación de un sistema general de vías ciclistas o bidegorri a través del ámbito.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "B.10/10.B – Uso Industrial"	(Superficie 67.620m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante:

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. En este caso los 60.596 m<sup>2</sup>(t), edificabilidad urbanística planteada en PERI convalidado.

Parcela 1	11.980 m2(t)
Parcela 2	19.823 m2(t)
Parcela 3	28.793 m2(t)

**AREA "10.B - LERUN"**

- Bajo rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante será la establecida conforme a los criterios del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

En cualquier caso, se consolida la edificabilidad bajo rasante existente.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante: Perfil de edificación: Parcelas 1,2,3 II-III

La composición de la edificación industrial podrá ser de dos plantas mientras que la correspondiente a oficinas y servicios podrá ser de tres

Altura de edificación: Parcelas 1,2,3 11m

en pabellones de una sola planta podrá superarse esta altura siempre que el proceso productivo lo justifique.

- Bajo rasante: El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada será el establecido conforme a los criterios del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

**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")

1.2.-Zona "E.30/10.B – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 1.240 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.30-Red de Bidegorris", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**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.**

## AREA "10.B - LERUN"

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en el Plan Especial de Reforma Interior del Area Industrial Lerun en Elgoibar aprobado definitivamente en diciembre de 1.994 que se convalida.

### 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.

El régimen de urbanización del ámbito es el definido en el PERI convalidado.

#### 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.

La ejecución del bidegorri correrá a cargo de la administración.

#### 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 AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desde el punto de vista hidrogeológico la zona se asienta sobre aluvial de litologías detríticas alternantes de carácter flyschoides con abundantes areniscas, caracterizadas por una permeabilidad baja por porosidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos los fenómenos de inundación serán más frecuentes en las zonas adyacentes a la vega del Deba y se podrán presentar, de la misma manera, posibles problemas capacidad portante y asentamientos, originando unas condiciones constructivas desfavorables. Este ámbito



## AREA “10.B - LERUN”

potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto en periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00017, 20032-00018).

En lo referente a la biodiversidad y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 “10.1. Lerun. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “10.2. Lerun. Zonificación Global”
- Plano “10.3. Lerun. Zonificación Pormenorizada”

**AREA “10.C - IBAITARTE”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado al norte del municipio, entre el casco urbano y el acceso a la autopista. Se encuentra delimitado al norte, sur y oeste por el meandro realizado por el río Deba a su paso por la zona, mientras que al este linda con la carretera CN-634 y el área “10.A-Leruntxiki-Morterika”.

El ámbito cuenta con una superficie de 32.422 m<sup>2</sup> y cuenta con varias edificaciones industriales y terciarias. Se corresponde básicamente con el sector 3.51-Ibaitarte de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “10.1- Lerun. 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.

Posibilitar la ejecución de la nueva rotonda de acceso que compartirá con el área “11.A-Karkizao” y que supondrá una considerable mejora del acceso y salida del ámbito, que se realizan actualmente mediante un cruce en la propia CN-634.

Posibilitar el acceso ciclista al ámbito a través de un bidegorri que llegará desde la margen izquierda del río Deba, atravesando el área “10.A-Leruntxiki-Morterika”.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/10.C – Uso Industrial”	(Superficie 31.242m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: Se consolida la edificabilidad urbanística planteada en Plan Parcial convalidado, ejecutada y/o pendiente de ejecutar: 0,88 m<sup>2</sup>(t)/ m<sup>2</sup>, es decir, 27.492 m<sup>2</sup>(t) máximo.

Actualmente el ámbito cuenta con una edificabilidad desarrollada de aproximadamente 11.950 m<sup>2</sup>(t).

- Bajo rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante será la establecida conforme a los criterios del documento “2.1 Normas

**AREA “10.C - IBAITARTE”**

Urbanísticas Generales” de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes. En caso de sustitución se seguirán los siguientes criterios:

- Sobre rasante: Perfil de edificación: II

Altura de edificación: 11m

- Bajo rasante: El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada será el establecido conforme a los criterios del documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

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”)

1.2.-Zona “E.10/10.C – Sistema General -Red de Comunicación Viaria”	(Superficie 1.150 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3.-Zona “E.30/10.C – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 30 m <sup>2</sup> )
--	---------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**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.

## AREA "10.C - IBAITARTE"

### **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 "10.3. Lerun. 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.

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.

#### **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.**

El régimen de urbanización del ámbito es el definido en el Plan Parcial que las vigentes Normas Subsidiarias convalidaron.

#### **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.

## AREA "10.C - IBAITARTE"

La ejecución del bidegorri correrá a cargo de la administración

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 AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desde el punto de vista hidrogeológico la zona se asienta sobre aluvial de litologías detríticas alternantes de carácter flyschoides con abundantes areniscas, caracterizadas por una permeabilidad baja por porosidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos los fenómenos de inundación serán más frecuentes en las zonas adyacentes a la vega del Deba originando unas condiciones constructivas desfavorables. Este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00030, 20032-00029, 20032-00031, 20032-00032, 20032-00028, 20032-00027, 20032-00026, 20032-00025, 20032-00023, 20032-00024, 20032-00022, 20032-00021, 20032-00020, 20032-00019, 20032-00018, 20032-00017).

En lo referente a la biodiversidad cabe destacar la presencia de formaciones de aliseda cantábrica, geoserie edafoclimática de alto valor naturalístico, en la ribera del Deba a su paso por el subámbito, estos hábitats han sido clasificados de interés prioritario para su conservación. La ordenación propuesta califica estas zonas como espacios libres urbanos, por lo que para la protección de este bosque ribereño el diseño de estos espacios libres deberá respetar estas formaciones.

En lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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

## AREA “10.C - IBAITARTE”

- Plano “10.1. Lerun. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “10.2. Lerun. Zonificación Global”
- Plano “10.3. Lerun. Zonificación Pormenorizada”



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



DOCUMENTO B2



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

11-OLETA-KARKIZAO-BALLIBAR

# 11-OLETA-KARKIZAO-BALLIBAR

## Listado de áreas

11.A-Karkizao

11.B-Oleta 1 y 2

11.C-Oleta 3

11.D-Ballibar

## Gráficos

- Plano “11.1. Oleta-Karkizao-Ballibar. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “11.2. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Global”
- Plano “11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “11.4. Oleta-Karkizao-Ballibar. Condiciones de Ejecución Urbanística”

**AREA “11.A-KARKIZAO”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado al norte del municipio, junto a la entrada de la autopista A8 y entre los desarrollos industriales existentes de Lerun e Ibaizarte y frente a Oleta, al sur de la carretera N-634.

El ámbito cuenta con una superficie de 60.920 m<sup>2</sup> y se encuentra prácticamente libre de edificaciones salvo dos edificios residenciales en la C/San Antolín 2 y C/San Antolín 4 y 6, de una y veinte viviendas respectivamente.

El ámbito se corresponde básicamente con el sector “3.57-Karkizao” y la parte del sector “3.59-Oleta 5” situada al oeste de la rotonda de la autopista, ambos sectores delimitados en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su nueva delimitación queda grafiada en el plano “11.1- Oleta-Karkizao-Ballibar. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Ordenar un desarrollo industrial de 42.749 m<sup>2</sup> en la zona sur del sector, apoyado en la carretera N-634 y pinchando en la misma en dos puntos: en la entrada del polígono Ibaizarte y en el otro lado, bajo el paso de la autopista.

Completar la trama de espacios verdes del municipio con la incorporación del sistema general de espacios libres que ocuparía una superficie de 8.922 m<sup>2</sup> bajo la autopista.

Promover el desarrollo de áreas destinadas a actividades económicas especializadas o terciarios diversos, ocupando 7.524 m<sup>2</sup> situados al norte del ámbito, junto a la rotonda de la autopista.

En este mismo emplazamiento se ubicará además la futura estación intermodal de Elgoibar, en un emplazamiento estratégico, junto a las grandes infraestructuras de comunicación, como son la autopista A8, la línea de ferrocarril de Euskotren y la carretera N-634.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/11.B – Uso Industrial”	(Superficie 42.749 m <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 29.924 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo rasante: No se establece límite de edificabilidad bajo rasante

**AREA "11.A-KARKIZAO"**

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Edificación consolidada: Se mantendrán las condiciones definidas por la edificación existente y consolidada.
- Nueva edificación: La altura máxima será de 11 metros medida desde la rasante definitiva del terreno. Dicha instalación podrá superarse, previa licencia municipal, en el caso de instalaciones especiales. Se ajustará a las alineaciones máximas que se señalen en el Plan Parcial.  
 Se preverá un aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> construidos en el conjunto de los edificios. La superficie máxima de parcela edificable será el 50% de las parcelas aportadas, es decir 21.374 m<sup>2</sup>  
 La superficie máxima construible será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es decir, 29.924 m<sup>2</sup>(t)

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")

1.2.-Zona "D.10/11.A – Uso Terciario"	(Superficie 7.524 m <sup>2</sup> )
---------------------------------------	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 5.267 m<sup>2</sup>(t)
- Bajo rasante: No se establece límite de edificabilidad bajo rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Nueva edificación: La altura máxima será de 14 metros medida desde la rasante definitiva del terreno. Dicha instalación podrá superarse, previa licencia municipal, en el caso de instalaciones especiales. Se ajustará a las alineaciones máximas que se señalen en el Plan Parcial.  
 Se preverá un aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> construidos en el conjunto de los edificios. La superficie máxima de parcela edificable será el 50% de las parcelas aportadas, es decir 3.762 m<sup>2</sup>  
 La superficie máxima construible será de 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es decir, 5.267 m<sup>2</sup>(t)



**AREA “11.A-KARKIZAO”**

**B.- Condiciones generales de uso**

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “D.10-Uso Terciario” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

1.3.-Zona “F.10/11.A – Sistema General de Espacios Libres”	(Superficie 8.922 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “F.10-Sistema General de Espacios Libres”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.4.-Zona “E.30/11.A – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 748,74 m <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.5.-Zona “E.10/11.A – Sistema General -Red de Comunicación Viaria”	(Superficie 975,50 m <sup>2</sup> )
---	-------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

**2. Clasificación Urbanística:**

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

**3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:**

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido al Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

**4.- Régimen general de programación y ejecución.**

**A.- Criterios generales.**

El desarrollo urbanístico del ámbito deberá compatibilizarse con las distintas actuaciones de otros ámbitos.

**B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.**

Los plazos de ejecución se establecen con carácter general en el apartado 24.2 del Documento A-Memoria del Plan General.



## AREA "11.A-KARKIZAO"

No se establecen plazos para la ejecución de las intervenciones de iniciativa pública.

### **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

#### **1.- Calificación pormenorizada.**

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada serán las contenidas en el Plan Parcial a desarrollar en el sector.

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 25m.

En cualquier caso, el plano "5.1.8-Ordenación Orientativa" del "Documento 5: Planos" del presente Plan General establece un primer acercamiento al posible desarrollo de la zona y sus características principales, que en ningún caso serán vinculantes.

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

El régimen de urbanización del Ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

##### A.- Condiciones específicas de formulación y programación

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Parcial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

##### B.- Condiciones de actuación.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Parcial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

##### 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"

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

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Parcial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

#### **3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

## AREA "11.A-KARKIZAO"

No existen edificaciones declaradas fuera de ordenación en el ámbito.

### **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 cabe destacar que la zona más próxima al cauce del Deba, se encuentra dentro de límites de inundación de 100 y 1000 años.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00095, 20032-00094, 20032-00096, 20032-00097).

En lo referente a la biodiversidad en el límite sur del subámbito cabe destacar la presencia de formaciones de aliseda cantábrica, geoserie edafoclimática de alto valor naturalístico, en la ribera del Deba. La infraestructura viaria propuesta así como la ordenación del ámbito deberán respetar y asegurar el mantenimiento de esta formación ribereña de alto valor natural por su carácter autóctono y por su escasa presencia en el municipio. Se localiza de la misma manera una formación de robledal acidófilo y robledal bosque mixto, la cual se localiza en un área del subámbito destinada a espacios libres, por lo que a la hora del diseño de este espacio se deberá respetar esta formación vegetal de interés por su carácter autóctono. El resto del ámbito se encuentra conformado por prados pobres de siega de baja altitud, hábitat no prioritario para su conservación, pero que conforman un paisaje de calidad media, agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos.

Por otra parte, y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.

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 "11.1. Oleta-Karkizao-Ballibar. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "11.2. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Global"
- Plano "11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "11.4. Oleta-Karkizao-Ballibar. Condiciones de Ejecución Urbanística"

**AREA “11.B-OLETA 1 Y 2”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado al norte del municipio, junto a la entrada de la autopista A8. Limita al norte y oeste con el río Deba, al sur con la carretera CN-634 y al este con el ámbito “11.C-Oleta 3”.

El ámbito cuenta con una superficie de 22.435 m<sup>2</sup> y engloba varias edificaciones industriales en las que se ubican las empresas Kondia, Etxe-Tar, Mitesa y Sariki, S.A. entre otras.

El ámbito se corresponde básicamente con los sectores “3.44-Oleta 1” y “3.45-Oleta 2” delimitados en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “11.1- Oleta-Karkizao-Ballibar. 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.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/11.B – Uso Industrial”	(Superficie 22.435 m <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

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.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan

## AREA “11.B-OLETA 1 Y 2”

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 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 “11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. 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.

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.

#### E.-Condiciones particulares de dominio.

Se consolidan las actuales condiciones particulares de dominio. La totalidad del ámbito es de uso y dominio privado.

### 2.- Categorización del suelo urbano.

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

## AREA "11.B-OLETA 1 Y 2"

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.-Régimen de urbanización.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

#### **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 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 cabe destacar que la zona más próxima al cauce del Deba, se encuentra dentro de límites de inundación de 10, 100 y 1000 años.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00033, 20032-00034).

En lo referente a la biodiversidad y en lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce.



## AREA “11.B-OLETA 1 Y 2”

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 “11.1. Oleta-Karkizao-Ballibar. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “11.2. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Global”
- Plano “11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “11.4. Oleta-Karkizao-Ballibar. Condiciones de Ejecución Urbanística”

**AREA “11.C-OLETA 3”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado al norte del municipio, junto a la entrada de la autopista A8. Limita al norte con el río Deba, al sur con la carretera CN-634, al este con la rotonda de salida a la autopista A8 y al oeste con el ámbito “11.B-Oleta 1 y 2”.

El ámbito cuenta con una superficie de 7.165 m<sup>2</sup>, en el que antiguamente se encontraban las instalaciones de la central eléctrica de Iberdrola y su canal, actualmente desafectados.

El ámbito se corresponde básicamente con el sector “3.46-Oleta 3” delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “11.1- Oleta-Karkizao-Ballibar. 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.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/11.C – Uso Industrial”	(Superficie 6.765 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

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.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma de la edificación existente.

B.- Condiciones generales de uso

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global “B.10”, establecidas en este Plan General.

## AREA "11.C-OLETA 3"

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Edificación residencial consolidada: 495 m<sup>2</sup> (t) de régimen libre (dato orientativo)

1.2.-Zona "E.30/11.C – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 400 m <sup>2</sup> )
--	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.30-Red de Bidegorris", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### 2. Clasificación Urbanística:

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

### 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 "11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

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

Bajo Rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante será la establecida conforme a los criterios del documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General.

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

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

Bajo Rasante: El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada será el establecido conforme a los criterios del documento "2.1 Normas Urbanísticas

## AREA "11.C-OLETA 3"

Generales" de este Plan General.

### 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.**

No se establecen previsiones específicas en la materia.

### **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.

## AREA "11.C-OLETA 3"

### **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 cabe destacar que la zona más próxima al cauce del Deba, se encuentra dentro de límites de inundación de 10, 100 y 1000 años. El límite septentrional del ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00035).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

En lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce. De la misma manera 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 "11.1. Oleta-Karkizao-Ballibar. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "11.2. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Global"
- Plano "11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "11.4. Oleta-Karkizao-Ballibar. Condiciones de Ejecución Urbanística"



**AREA “11.D-BALLIBAR”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito situado al norte del municipio, junto al peaje de la autopista A8. Alberga la mayor parte de los terrenos delimitados entre la autopista A8 y sus accesos y el meandro del río Deba frente al polígono de Arriaga.

El ámbito cuenta con una superficie de 41.445 m<sup>2</sup> y alberga principalmente la empresa Rodisa, S.A..

Se encuentra dividida por el paso del sistema general viario de acceso a la autopista, delimitándose dos ámbitos diferenciados en uso. La zona oeste se encuentra habilitada como aparcamiento, y la zona este es la propiamente industrial.

El ámbito se corresponde básicamente con el sector “3.48-Ballibar” delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento con algunas modificaciones. Estas modificaciones consisten en la desclasificación de la parte del ámbito situada al sur del río Deba, así como la ampliación del área hacia el norte, incorporando parte de los terrenos situados entre el acceso a la autopista y el río Deba.

Su nueva delimitación queda grafiada en el plano “11.1- Oleta-Karkizao-Ballibar. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

En general se consolida la ordenación existente, así como el edificio de la empresa Rodisa, S.A. con su edificabilidad y parámetros urbanísticos actuales.

Se plantea ampliar el ámbito por la zona norte, incorporando al área los terrenos del caserío Ballibar entre otros, y el propio caserío, creando una nueva ficha de sustitución.

La ampliación del ámbito se considera una unidad de ejecución independiente en la que se permitirá la implantación de un nuevo edificio industrial que cumpla con los retiros de 25m exigidos respecto al río Deba y el enlace con la autopista.

Esta nueva unidad de ejecución dependerá del resto del ámbito (ocupado plenamente por terrenos privados de la empresa Rodisa, S.A. a efectos de su comunicación viaria con la carretera CN-634.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/11.D – Uso Industrial”	(Superficie 40.777 m <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito “11.D.1-Ballibar Baserria”	(Superficie 8.667 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

**AREA “11.D-BALLIBAR”**

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 3.591 m<sup>2</sup>(t) uso 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 “11.D.1- Ballibar Baserría” de la presente Norma Particular.

El nuevo edificio 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 25m.

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”)

1.1.2- Subámbito “11.D.2-Resto del área” (Superficie 32.110 m<sup>2</sup>)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Para el resto del ámbito, 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.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma de la edificación existente.

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”)

1.2.-Zona “E.30/11.D – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 668 m <sup>2</sup> )
--	----------------------------------

## AREA “11.D-BALLIBAR”

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.30-Red de Bidegorris”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### 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

### A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas:

#### - “11.D.1-Ballibar Baserria”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular.

#### - “Resto del Área”:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular.

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

#### - “11.D.1-Ballibar Baserria”:

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

#### “Resto del Área”:

Se consolida la edificabilidad existente

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

#### - “11.D.1-Ballibar Baserria”:

Estas condiciones son las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

## **AREA “11.D-BALLIBAR”**

- “Resto del Área”:

Se consolidan los parámetros de forma de la edificación existente.

### D.- Condiciones particulares de uso de edificación y parcelación.

- “11.D.1-Ballibar Baserria”:

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

- “Resto del Área”:

Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

## **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

### **1.- Régimen de urbanización.**

Se deberá definir un proyecto de urbanización de la unidad “11.D.1-Ballibar Baserria”.

### **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 edificios declarados fuera de ordenación.

## **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

## AREA “11.D-BALLIBAR”

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 cabe destacar que la zona más próxima al cauce del Deba, se encuentra dentro de límites de inundación de 10, 100 y 1000 años. Estas zonas próximas al cauce del Deba del ámbito correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales pueden originar los posibles fenómenos de inundabilidad notorios, por su ubicación en la ribera del Deba, y la configuración del mismo a su paso por esta zona. El ámbito, presenta también, procesos erosivos graves.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00036, 20032-00037).

En lo referente a la biodiversidad en el límite noroccidental del subámbito cabe destacar la presencia de formaciones de aliseda cantábrica, geoserie edafoclimática de alto valor naturalístico, en la ribera del Deba. Estos hábitats han sido clasificados de interés prioritario para su conservación

En lo que a las comunidades se refiere el río Deba, a su paso por Elgoibar, es un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce. De la misma manera 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.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

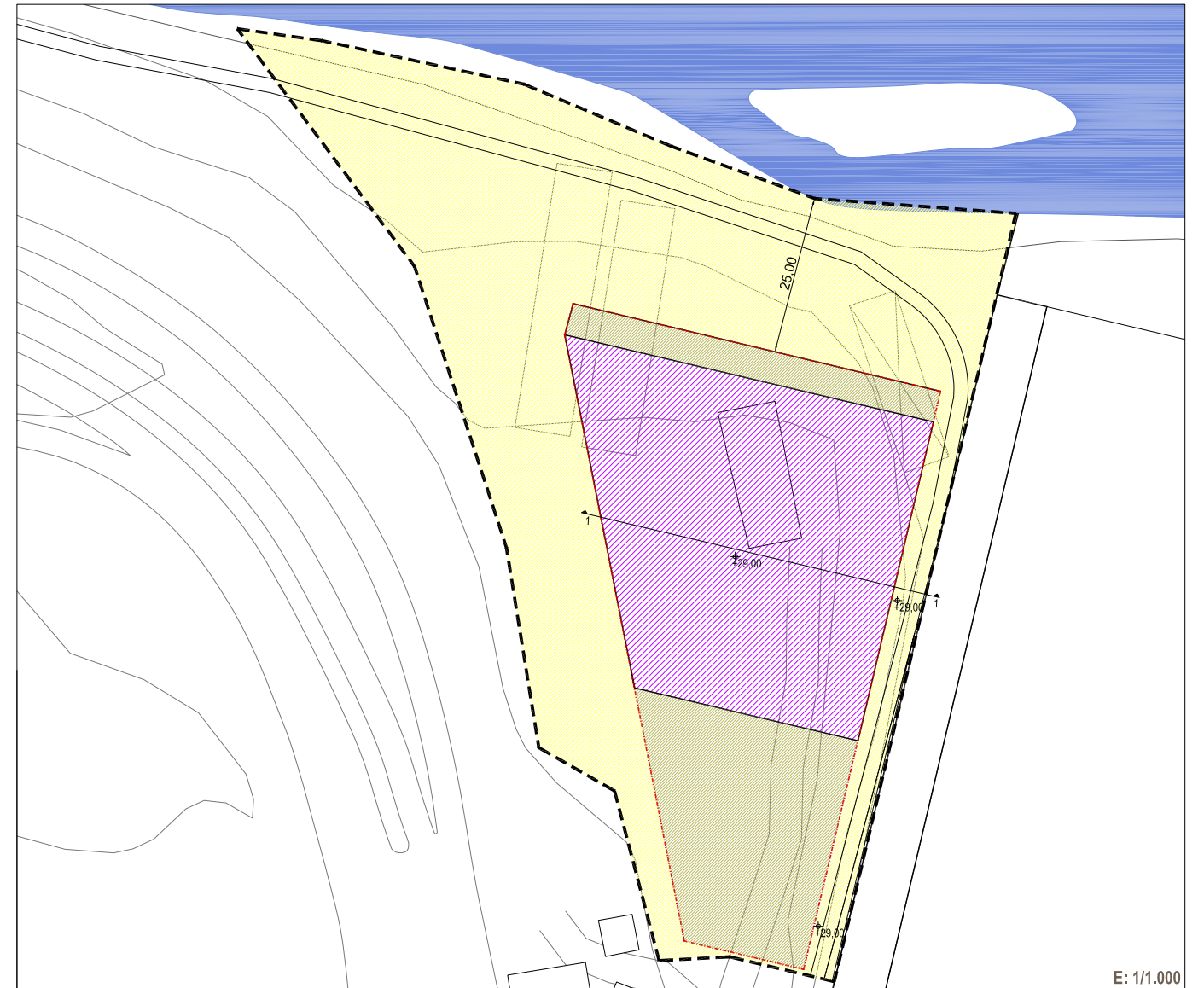
Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

## **VIII.- GRAFICOS**

- Plano “11.1. Oleta-Karkizao-Ballibar. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “11.2. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Global”
- Plano “11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “11.4. Oleta-Karkizao-Ballibar. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “11.D.1- Ballibar Baserria”

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

## Subámbito "11.D.1 - Ballibar Baserria"



Superficie del Subámbito : 8.667 m<sup>2</sup>  
 Superficie de la Parcela : 3.678 m<sup>2</sup>  
 Superficie edificable Uso Industrial: 3.591 m<sup>2</sup>(t)

Perfil: II/II  
 Altura Máxima: 11m

--- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGHERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
--- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLICOA "SESTRAZ GOITIK"
--- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOA - ERABILERA PUBLICOA
--- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
--- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

Izaskun Larzabal

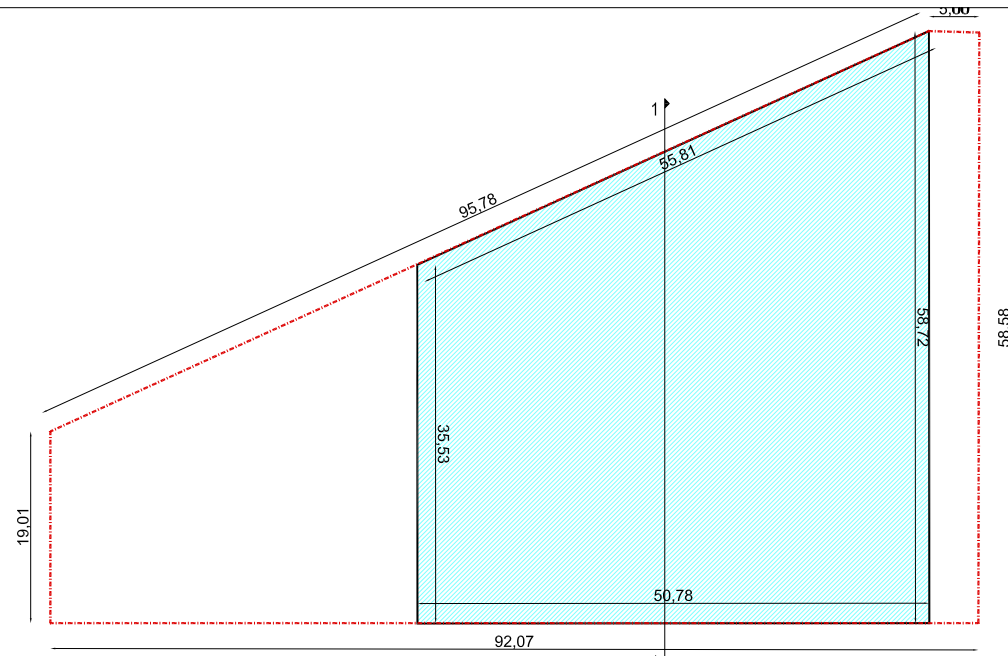
ARAUDI

Injelan, s.l.

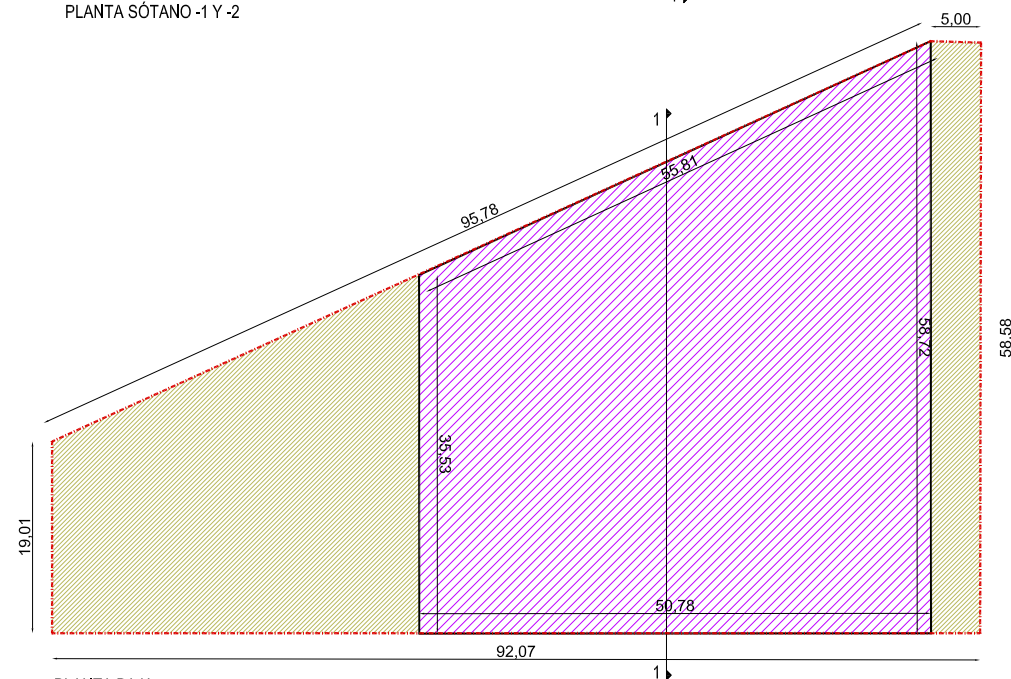
2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012

E: 1/750

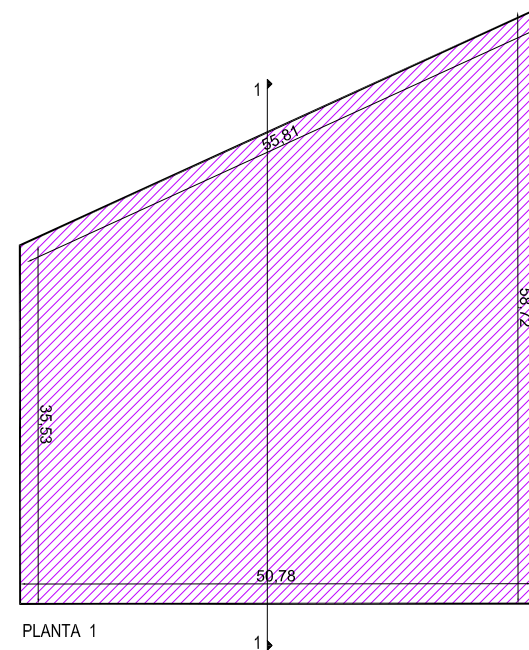
### 1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Unidad "11.D.1-Ballibar Baserria"



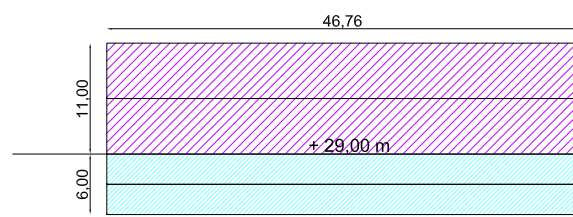
PLANTA SÓTANO -1 Y -2



PLANTA BAJA



PLANTA 1



Sección Transversal



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO B2

12-ARRIAGA



# 12-ARRIAGA

## Listado de áreas

- 12.A-Arriaga 1
- 12.B-Arriaga 2
- 12.C-Arriaga 3
- 12.D-Arriaga 4
- 12.E-Depuradora
- 12.F-Garbigune

## Gráficos

- 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"

**AREA “12.A-ARRIAGA 1”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de suelo urbano industrial situado al norte del municipio, frente a la rotonda de acceso a la autopista A8.

Cuenta con una superficie de 152.354 m<sup>2</sup>. Está delimitado al norte por el sector urbanizable “1.D-Arriaga 4” y suelo no urbanizable, al este los sectores “12.C-Arriaga 3” y “12.F-Garbigune”, al sur por el sector de suelo urbanizable “12.B-Arriaga 2” y al oeste por la carretera CN-634 y el suelo no urbanizable de la loma de Zabalatorre.

El ámbito cuenta con planeamiento aprobado para la Unidad de Ejecución 1 y un Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución 2, aprobados definitivamente y que el presente Plan General convalida.

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**

Se consolidan los criterios y objetivos del planeamiento aprobado y convalidado.

Consolidación, con carácter general, de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y/o pendientes de ejecutar del ámbito.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “B.10/12.A – Uso Industrial”	(Superficie 150.739 m <sup>2</sup> )
--	--------------------------------------

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.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes, así como lo establecido en el planeamiento convalidado.

B.- Condiciones generales de uso

## AREA "12.A-ARRIAGA 1"

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")

1.2.-Zona "E.10/12.A – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 868 m <sup>2</sup> )
---	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.10-Red de Comunicación Viaria", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3.-Zona "E.30/12.A – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 747 m <sup>2</sup> )
--	----------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "E.30-Red de Bidegorris", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

### 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, y en caso de contradicción, la establecida en el planeamiento convalidado.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en el planeamiento convalidado.

### 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.

El régimen de urbanización del ámbito será el definido en el planeamiento convalidado.

### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### A.-Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establecen tanto en el planeamiento convalidado, como en los proyectos que se hayan formulado a los efectos de su desarrollo y ejecución.



## AREA "12.A-ARRIAGA 1"

### 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"

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

Las condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización del ámbito son las que se establecen en el planeamiento convalidado.

Con respecto a la ejecución del bidegorri propuesto por el presente Plan General, su ejecución y abono correrá a cargo de la administración.

### **3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

No existen edificaciones fuera de ordenación en el ámbito

## **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 una parte del 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 la zona central del subámbito se localiza un relleno artificial el cual puede originar inestabilidades del sustrato y diversos riesgos geotécnicos.

Desde el punto de vista hidrogeológico el sustrato es de naturaleza aluvial de litologías detríticas alternantes con abundantes areniscas. Estas características implican una permeabilidad potencialmente baja por porosidad, que pueden favorecer posibles problemas de inundación, encharcamiento y capacidad portante y asentamientos, responsables de condiciones constructivas desfavorables. Los fenómenos esperables de inundabilidad en las zonas aluviales afectan a la zona septentrional del subámbito.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00054, 20032-00053, 20032-00052, 20032-00051, 20032-00050, 20032-00049, 20032-00048, 20032-00046 y 20032-00047).

En lo referente a la biodiversidad en la zona más próxima a la GI-2634 se localiza una formación de aliseda cantábrica, la cual se encuentra limitada por esta infraestructura viaria, y favorecida por el carácter impermeable del sustrato, y su proximidad al nivel freático. Dicha formación, resulta de especial interés de protección dado su carácter relictivo, autóctono y que además se encuentra catalogada como hábitat de interés comunitario. Se localiza en el ámbito también sobre una formación de robledal acidófilo y robledal bosque mixto atlántico, de interés natural por su carácter autóctono. Parte del resto del ámbito se caracteriza por la presencia de prados pobres de siega de baja altitud, hábitat no prioritario. El ámbito se

## AREA “12.A-ARRIAGA 1”

caracteriza por un paisaje agrario con prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial localizado en laderas e interfluvios alomados, presentando en su límite septentrional un paisaje industrial en dominio antropogénico.

En lo que a las comunidades se refiere se localiza un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce. De la misma manera 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”



**AREA "12.B-ARRIAGA 2"**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Ámbito de suelo urbanizable industrial situado al norte del municipio, frente a la rotonda de acceso a la autopista A8, que supone la ampliación natural del área "12.A-Arriaga 1" hacia el sur siguiendo la carretera GI-2634 hacia Azkoitia.

Cuenta con una superficie de 33.490 m<sup>2</sup> y está delimitado al norte por el sector urbano "12.A-Arriaga 1", al este y sur por suelo no urbanizable y al oeste por el sector urbano "12.A-Arriaga 1" y la nueva rotonda de acceso al polígono propuesta por el Plan General.

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**

Ordenar un desarrollo industrial de 21.525 m<sup>2</sup>(t) en la zona elevada del ámbito, estructurando su desarrollo en una trama viaria que partiría de la conexión de la nueva rotonda propuesta en la carretera GI-2634 con el polígono de Arriaga.

Coordinar el desarrollo de este ámbito con el área "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.

Proteger en la medida de lo posible el área forestal junto a la carretera GI-2634, de modo que se cree un colchón verde que proteja a la nueva ordenación de ruidos y vistas respecto a esta infraestructura viaria.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona "B.10/12.B – Uso Industrial"	(Superficie 30.750 m <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> = 21.525 m<sup>2</sup>(t)
- Bajo rasante: No se establece límite de edificabilidad bajo rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante: Perfil de edificación: II

Altura de edificación: 11m

Dicha instalación podrá superarse, previa licencia

## AREA "12.B-ARRIAGA 2"

municipal, en el caso de instalaciones especiales

Ocupación en planta: La superficie máxima de parcela edificable será el 50% de las parcelas aportadas, es decir 15.375m<sup>2</sup>

Se preverá un aparcamiento por cada 100m<sup>2</sup> construidos en el conjunto de los edificios.

### 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.

## 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido al Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

## 4.- Régimen general de programación y ejecución.

### A.- Criterios generales.

El desarrollo urbanístico del ámbito deberá compatibilizarse con las distintas actuaciones de otros ámbitos.

### B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Los plazos de ejecución de establecen con carácter general en el apartado 24.2 del Documento A-Memoria del Plan General.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada serán las contenidas en el Plan Parcial a desarrollar en el sector.

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 al cauce que atraviesa el área.

## AREA "12.B-ARRIAGA 2"

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

#### **1.- Régimen de urbanización.**

El régimen de urbanización del Ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial a promover en el mismo como en los proyectos a formular en su desarrollo.

#### **2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.**

##### A.- Condiciones específicas de formulación y programación

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Parcial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

##### B.- Condiciones de actuación.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Parcial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

##### 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"

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

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Parcial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

#### **3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.**

Se definen en el plano "12.4. Arriaga. Condiciones de Ejecución Urbanística" aquellas edificaciones así declaradas, sin perjuicio de las posibles modificaciones y complementaciones que el Plan Parcial pudiera introducir al respecto.

### **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

## AREA “12.B-ARRIAGA 2”

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 un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce.

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”

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>(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 <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

a) Edificabilidad urbanística

- Total sobre rasante: 4.687,5 m<sup>2</sup>(t) de uso industrial
- Parcela 1 790,5 m<sup>2</sup>(t) industrial
- Parcela 2 775,5 m<sup>2</sup>(t) industrial
- Parcela 3 706,5 m<sup>2</sup>(t) industrial
- Parcela 4 750 m<sup>2</sup>(t) industrial
- Parcela 5 742,5 m<sup>2</sup>(t) industrial
- Parcela 6 922,5 m<sup>2</sup>(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"

**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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>(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 <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

a) Edificabilidad urbanística

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

## AREA "12.D-ARRIAGA 4"

- Parcela 8 1.278m<sup>2</sup>(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”



**AREA “12.E-DEPURADORA”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Sector urbano situado al norte del municipio, en el barrio de Arriaga, frente a la rotonda de acceso a la autopista A8.

El ámbito cuenta con una superficie de 28.818 m<sup>2</sup> y comprende las instalaciones de la estación depuradora (EDAR) de Apatriz, que trata las aguas residuales de las localidades del Bajo Deba.

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**

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

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “H.00/12.E – Sistema General de Infraestructuras de servicios”	(Superficie 25.611 m <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

- Se consolidan las edificaciones existentes en el sector (caserío Apatrizbekoa)
- Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales “H.00-Sistema General de Infraestructuras de servicios” establecidas en este Plan General (documento “2.1-Normas Urbanísticas Generales”).

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “H.00” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

1.2.-Zona “E.10/12.E – Sistema General -Red de Comunicación Viaria”	(Superficie 3.207 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales “E.10-Red de Comunicación Viaria”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

## AREA “12.E-DEPURADORA”

### 2. Clasificación Urbanística:

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

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente 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.

#### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Se consolida la edificabilidad existente.

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

Se consolidan los parámetros existentes.

#### F.- 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 (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## 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 las litologías detríticas alternantes de carácter flyschoides con abundantes areniscas presuponen una permeabilidad baja por porosidad, que potencialmente puede

## AREA “12.E-DEPURADORA”

favorecer problemas de encharcamiento, capacidad portante y asientos responsables de la existencia de condiciones constructivas desfavorables.

En lo referente a la biodiversidad el límite meridional del subámbito se localiza sobre una formación de aliseda cantábrica. Dicha formación, resulta de especial interés de protección dado su carácter relíctico, autóctono y que además se encuentra catalogada como hábitat de interés comunitario.

En lo que a las comunidades se refiere se localiza un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión”. Se localiza, también, 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.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

## **VIII.- 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”

**AREA “12.F-GARBIGUNE”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

Sector urbano situado al norte del municipio, en el barrio de Arriaga, sobre la parcela de la empresa Danobat.

El ámbito cuenta con una superficie de 4.523 m<sup>2</sup> y comprende las instalaciones del garbigune promovido por la Mancomunidad Comarcal de Debabarrena.

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**

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

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “H.00/12.F – Sistema General de Infraestructuras de servicios”	(Superficie 4.523 m <sup>2</sup> )
--	------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

- El área no cuenta con edificaciones, por las características de la instalación.
- Serán aplicables por lo demás las condiciones generales de edificación propias de las zonas globales “H.00-Sistema General de Infraestructuras de servicios” establecidas en este Plan General (documento “2.1-Normas Urbanísticas Generales”).

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “H.00” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

**2. Clasificación Urbanística:**

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

**3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente Plan General.

## AREA "12.F-GARBIGUNE"

### **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.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Se consolida la edificabilidad existente.

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

Se consolidan los parámetros existentes.

F.- 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 (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

### **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 parte del 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 ámbito se caracteriza por la presencia de prados pobres de siega de baja altitud, hábitat no prioritario, así como por repoblaciones forestales de Pinus Radiata. Debido a la elevada pendiente de este ámbito, la eliminación de la cubierta vegetal puede producir fenómenos graves de erosión, pérdida de suelos e inestabilidad de laderas. Estas formaciones configuran un paisaje de plantaciones forestales en dominio fluvial en laderas e interfluvios alomados sobre un relieve montañoso, considerado como un paisaje cotidiano pero de un valor medio alto por su grado de naturalidad.

## AREA “12.F-GARBIGUNE”

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

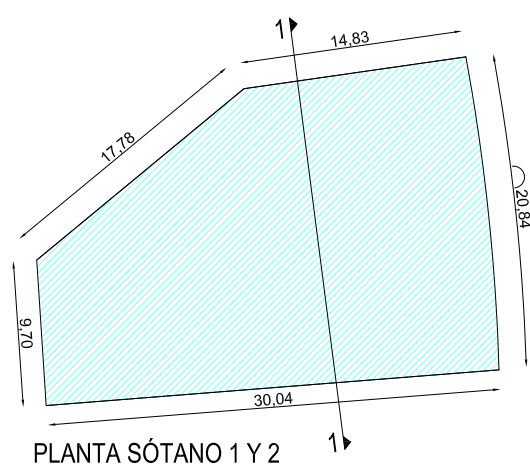
Para la ordenación y desarrollo del ámbito es preceptivo el desarrollo de las medidas protectoras y correctoras estipuladas en el E.Ec.I.A, cuyo fin es el de paliar y/o aminorar los potenciales impactos referidos con anterioridad.

### **VII.- GRAFICOS**

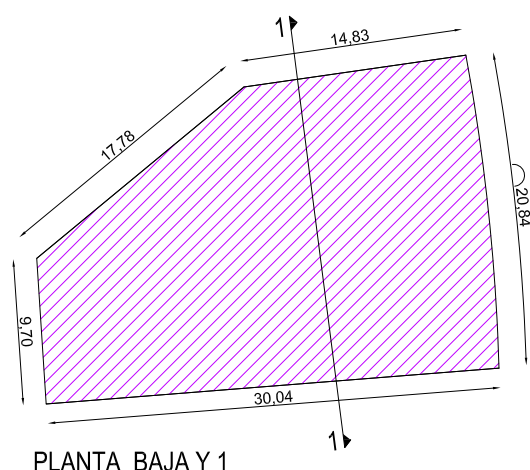
- Plano “12.1. Arriaga. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “12.2. Arriaga. Zonificación Global”
- Plano “12.3. Arriaga. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “12.4. Arriaga. Condiciones de Ejecución Urbanística”



PARCELA 1:

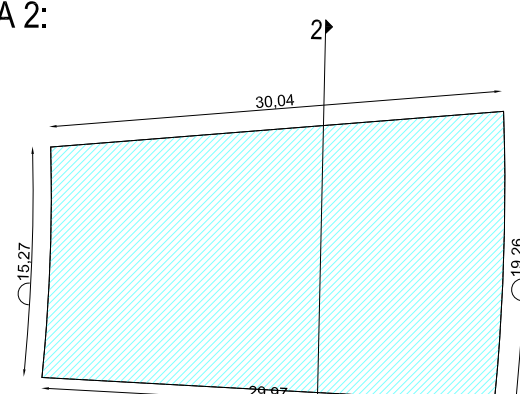


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

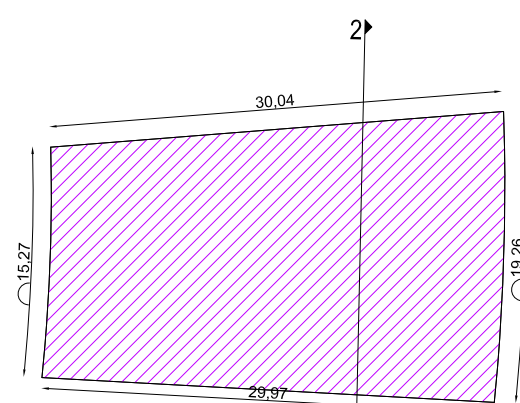


PLANTA BAJA Y 1

PARCELA 2:

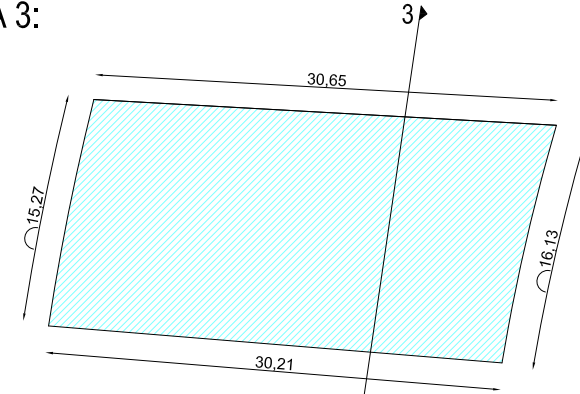


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

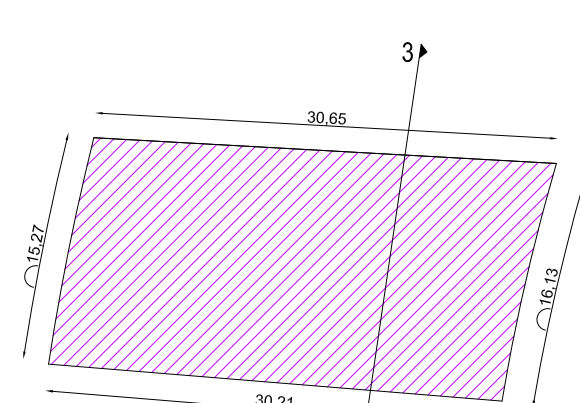


PLANTA BAJA Y 1

PARCELA 3:

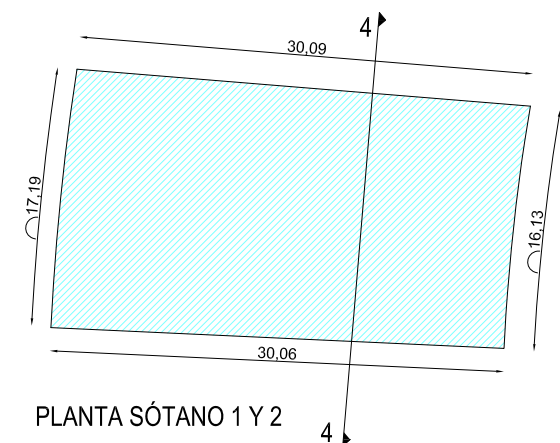


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

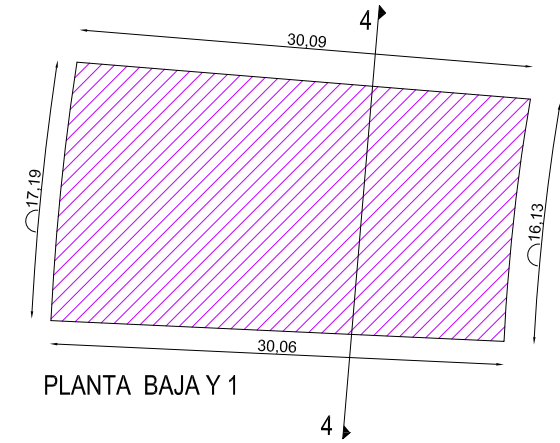


PLANTA BAJA Y 1

PARCELA 4:

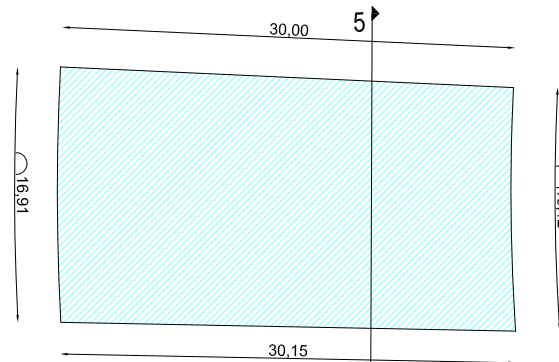


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

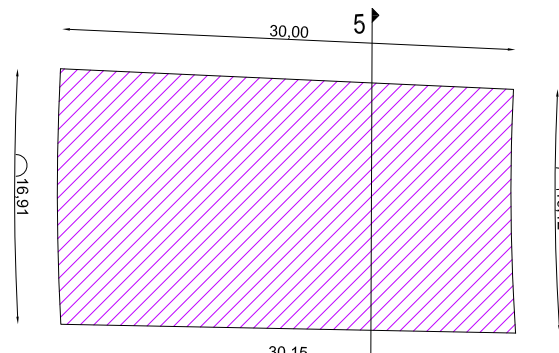


PLANTA BAJA Y 1

PARCELA 5:

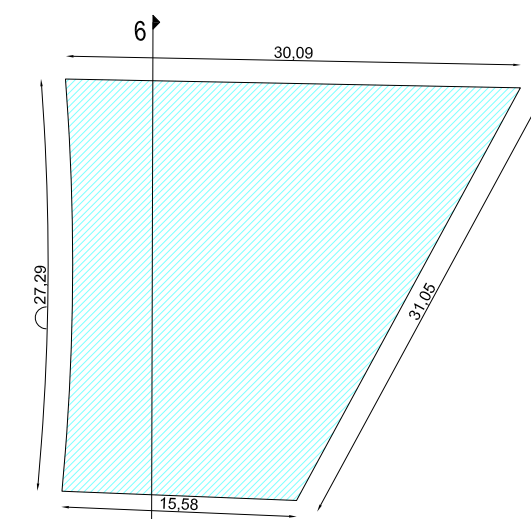


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

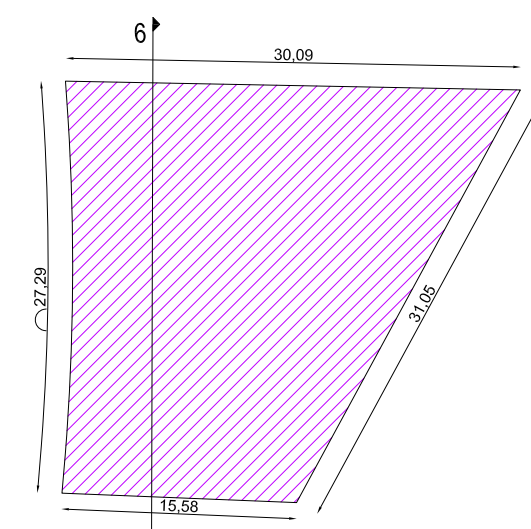


PLANTA BAJA Y 1

PARCELA 6:

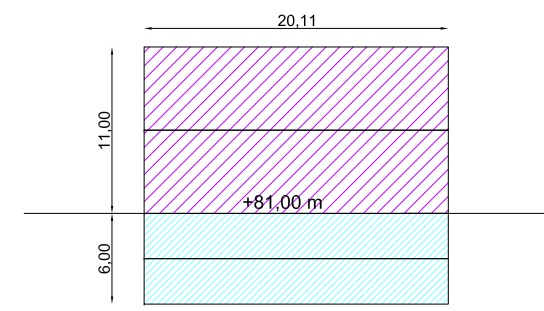


PLANTA SÓTANO 1 Y 2

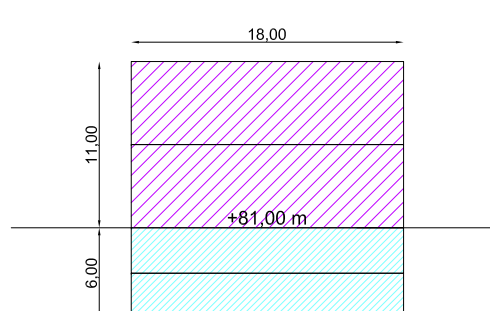


PLANTA BAJA Y 1

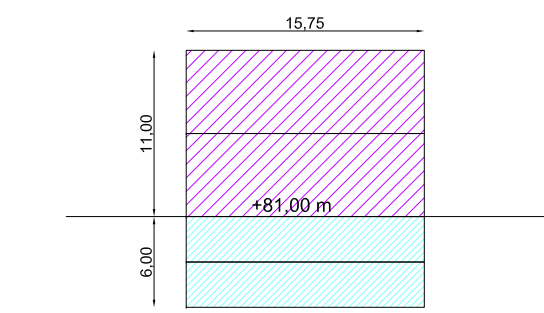
SECCIÓN 1:



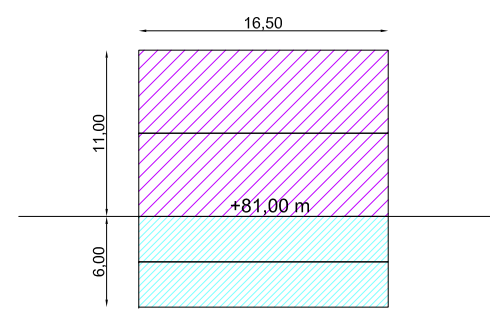
SECCIÓN 2:



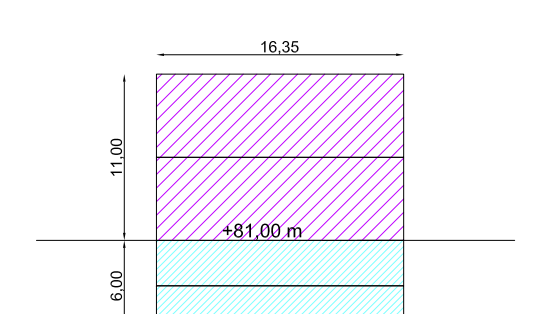
SECCIÓN 3:



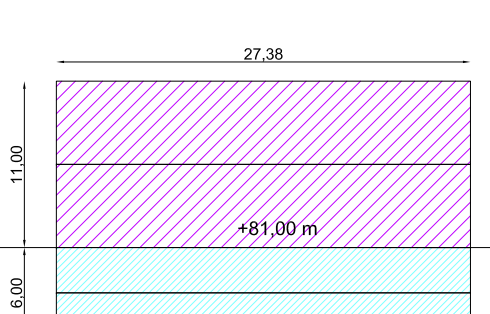
SECCIÓN 4:



SECCIÓN 5:



SECCIÓN 6:



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

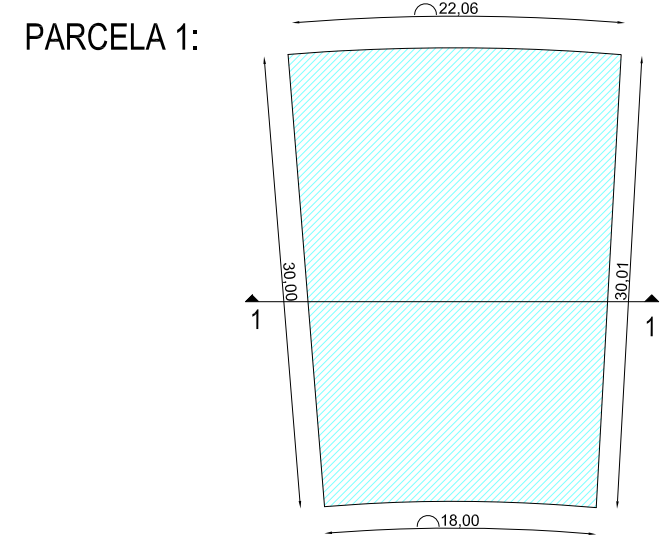
Subámbito "12.C - Arriaga 3"

Superficie del área:		10.200 m2	
<b>Parcela 1</b>	Superficie	527 m2	
	Uso Industrial	790,5 m2(t)	
	Uso Garaje	1,054* m2(t)	
	Perfil	III	
	Altura	11m.	
<b>Parcela 2</b>	Superficie	517 m2	
	Uso Industrial	775,5 m2(t)	
	Uso Garaje	1,034* m2(t)	
	Perfil	III	
	Altura	11m.	
<b>Parcela 3</b>	Superficie	471 m2	
	Uso Industrial	706,5 m2(t)	
	Uso Garaje	942* m2(t)	
	Perfil	III	
	Altura	11m.	
<b>Parcela 4</b>	Superficie	500 m2	
	Uso Industrial	750 m2(t)	
	Uso Garaje	1,000* m2(t)	
	Perfil	III	
	Altura	11m.	
<b>Parcela 5</b>	Superficie	495 m2	
	Uso Industrial	742,5 m2(t)	
	Uso Garaje	990* m2(t)	
	Perfil	III	
	Altura	11m.	
<b>Parcela 6</b>	Superficie	615 m2	
	Uso Industrial	922,5 m2(t)	
	Uso Garaje	1,230* m2(t)	
	Perfil	III	
	Altura	11m.	
<b>Parcela 7</b>	Superficie	613 m2	
	Uso Equipamiento Comunitario		

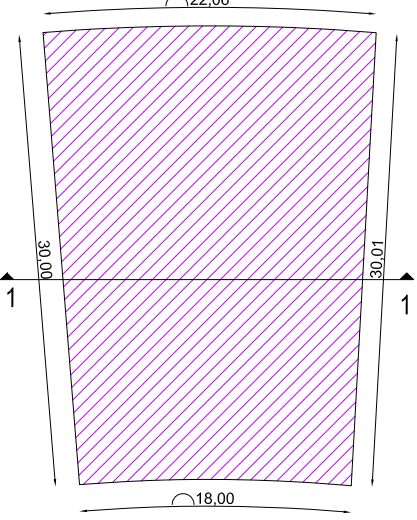
\* Dato Orientativo. No se limita la edificabilidad bajo rasante.

-----	ÁREA / SECTOR	■	USO RESIDENCIAL MISTO-CARIBLERIA
-----	LÍMITE DE SUBÁMBITO AZHESPARRUEN MUGAKETA	■	USO INDUSTRIAL INDUSTRIARABLERIA
-----	LÍMITE DE PARCELA LURRALDEAN MUGAKA	■	USO TECNICO
-----	ALINEACIÓN OBLIGATORIA NAHITEAZKO LERROKADURA	■	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO ENPAREMENDU KOMUNITARIOKO ERABLERIA
-----	ALINEACIÓN MÁXIMA LERROKADURA MAXIMOA	■	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ET ERABLERIA ERABLERIA ERABLERIA
-----	VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA PATATADAN BARENDUTARIO HEGALAK	■	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATIA - ERABLERIA PRIVATIA
+40.00	RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA	■	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATIA - ERABLERIA PUBLIKOA "SESTRAZ GOTIK"
+40.00	PAGANTE PERIMETRAL DE MEDICIÓN DE ALTURA DE EDIFICACION ERAKUNTZA-ALTUEIRA NEURITZEKO SESTRA PERIMETRALA	■	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOA - ERABLERIA PUBLIKOA
■	UBICACIÓN OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA BEHE PLANTANAN ARKUPUZEN NAHETA NAHETA ZKO KOKAPENA	■	RED DE COMUNICACIÓN VARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA
■		■	ACCESOS A GARAJE - BUELO PUBLICO ERABLERIA ERABLERIA - PARTZELA PUBLIKOA

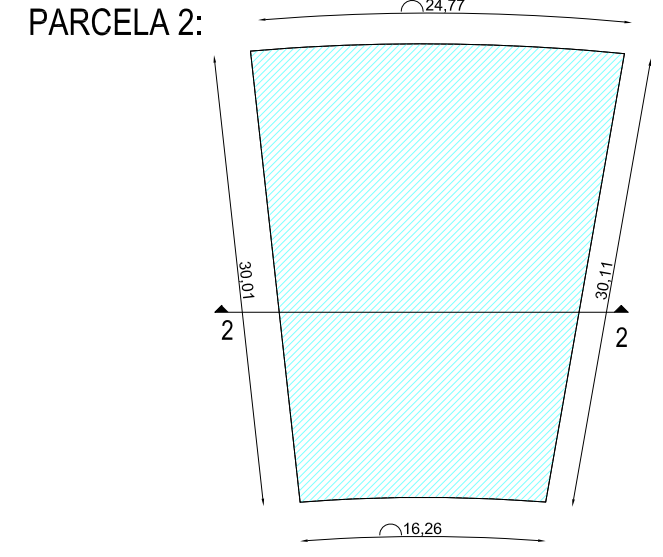




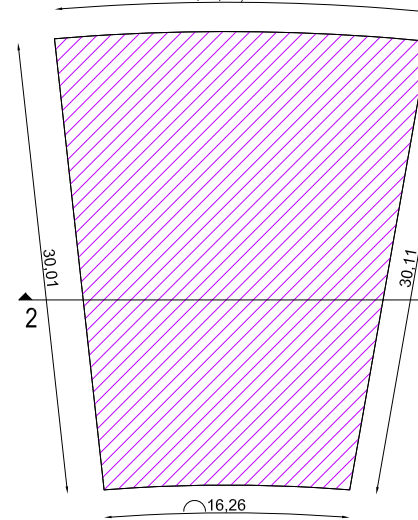
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



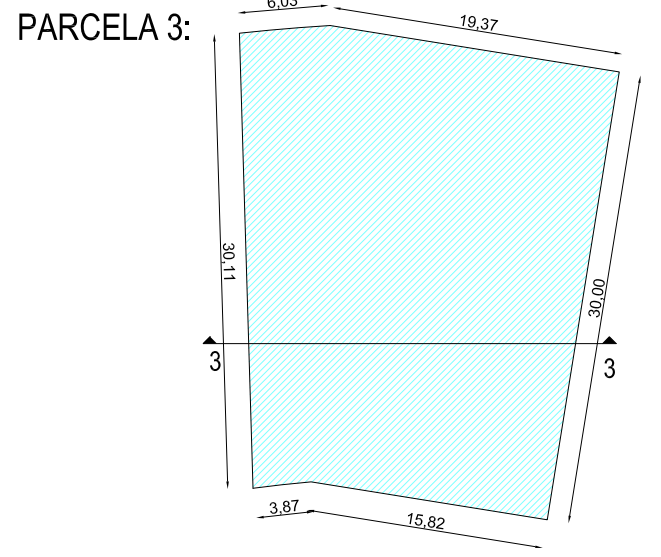
PLANTA BAJA Y 1



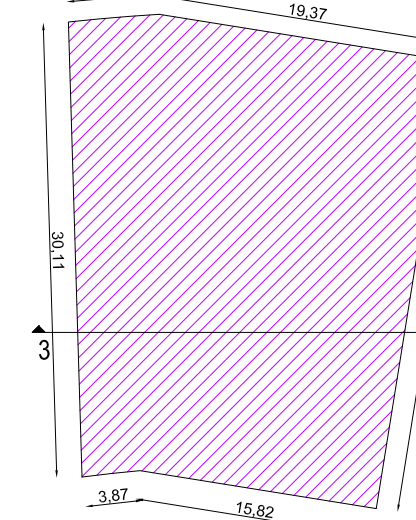
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



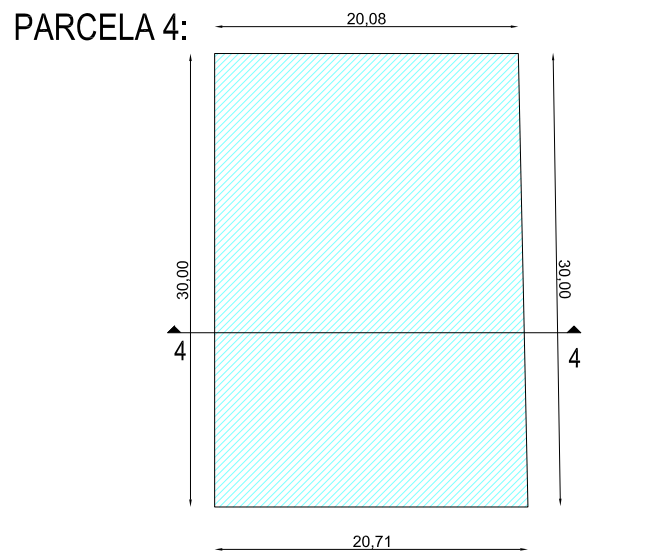
PLANTA BAJA Y 1



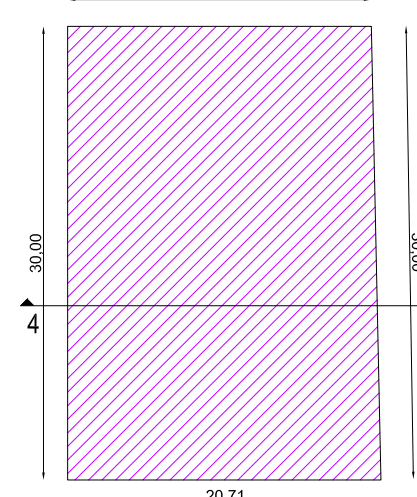
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



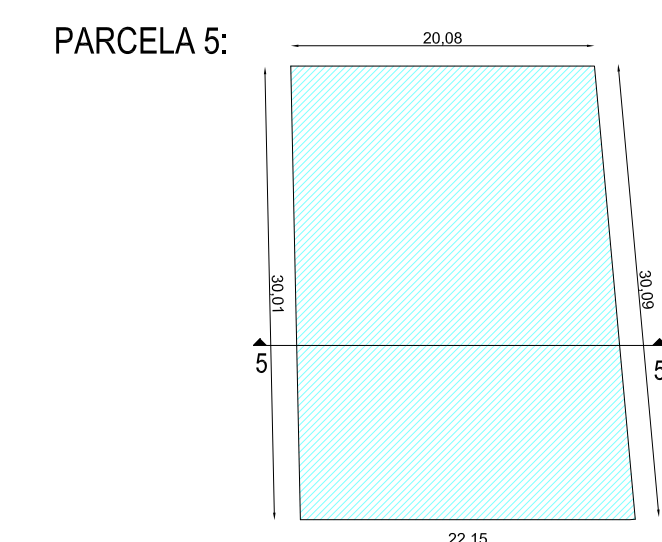
PLANTA BAJA Y 1



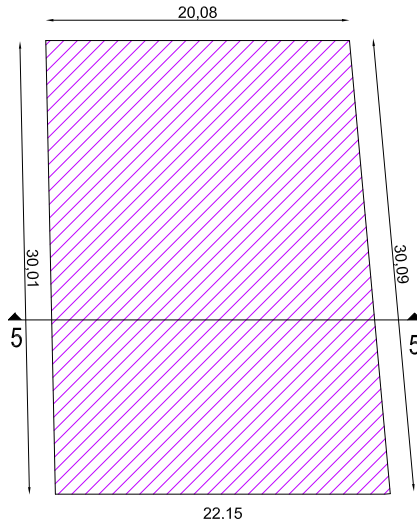
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



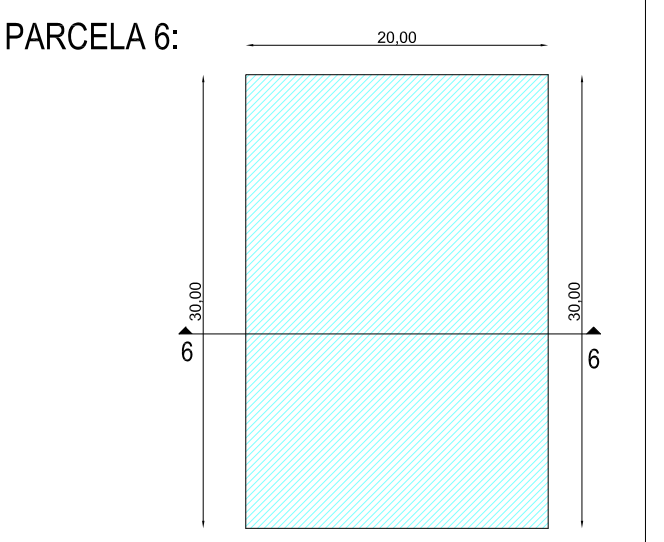
PLANTA BAJA Y 1



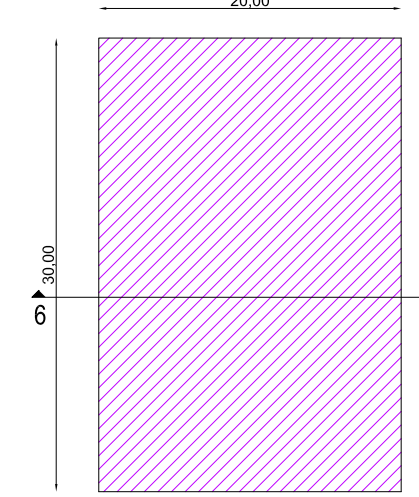
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



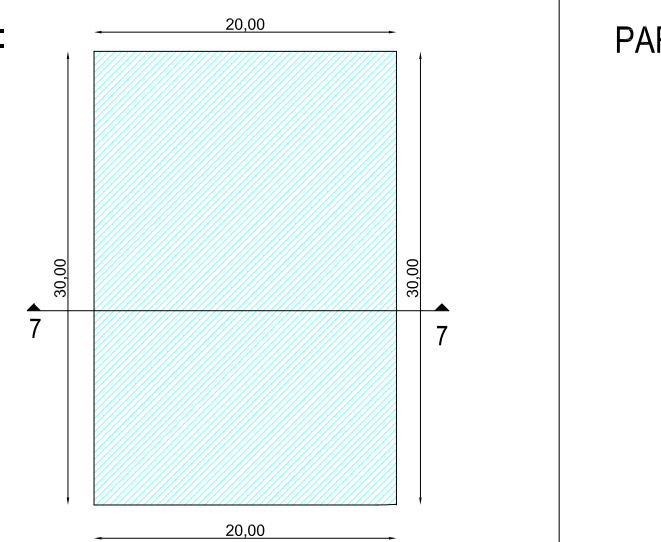
PLANTA BAJA Y 1



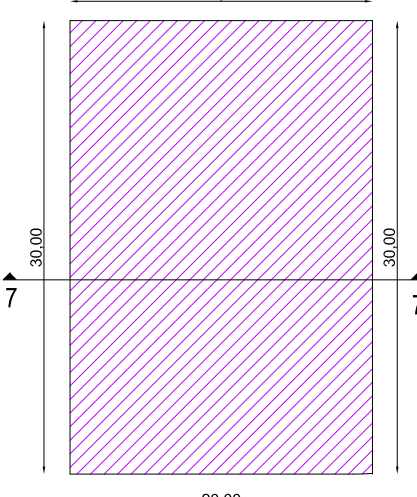
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



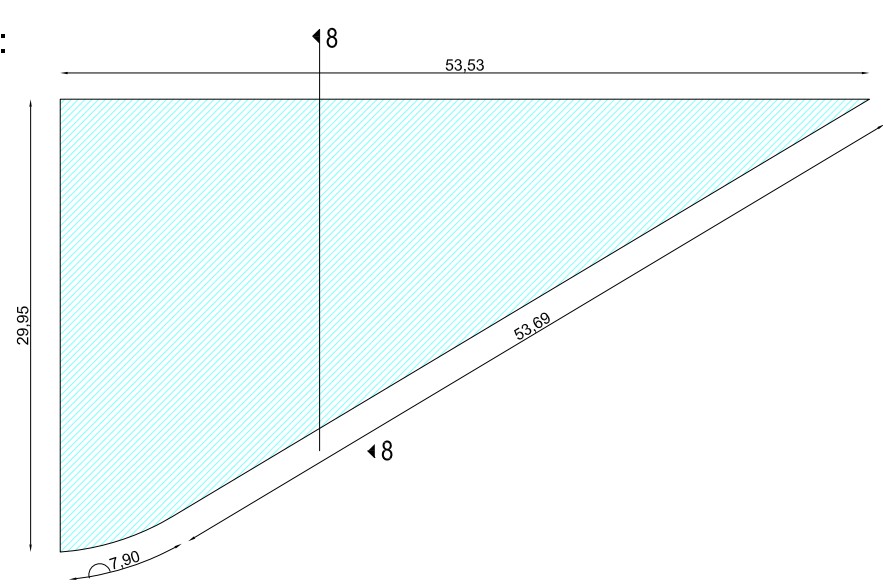
PLANTA BAJA Y 1



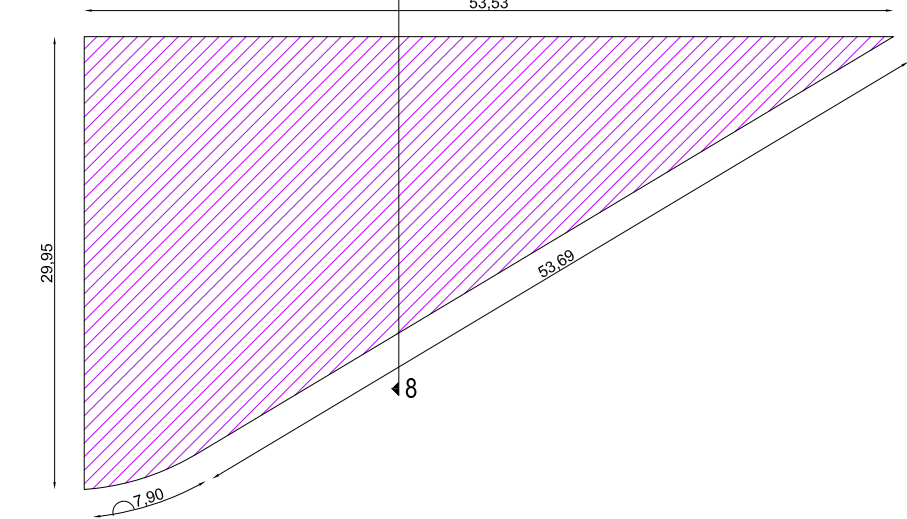
PLANTA SÓTANO 1 Y 2



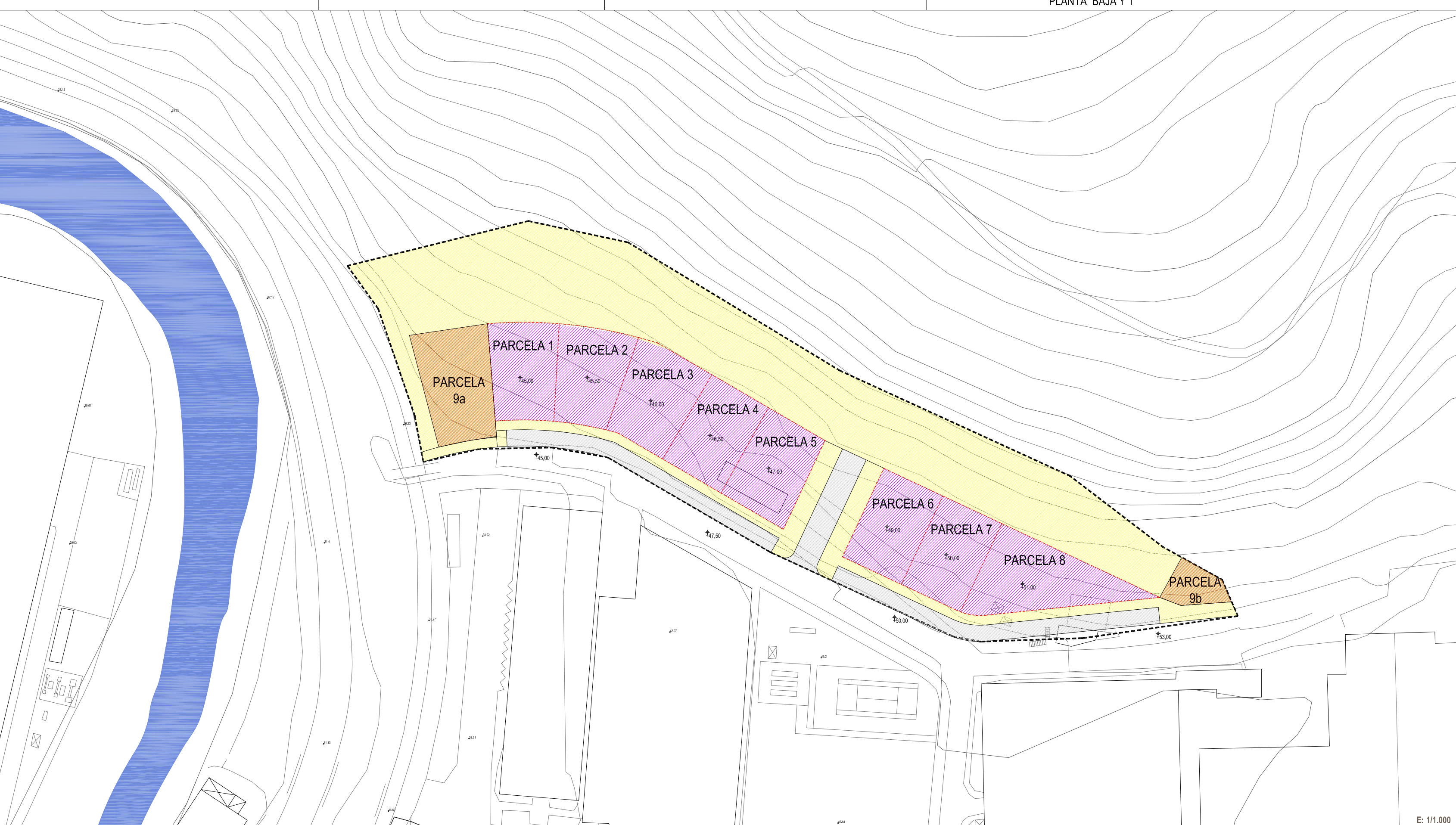
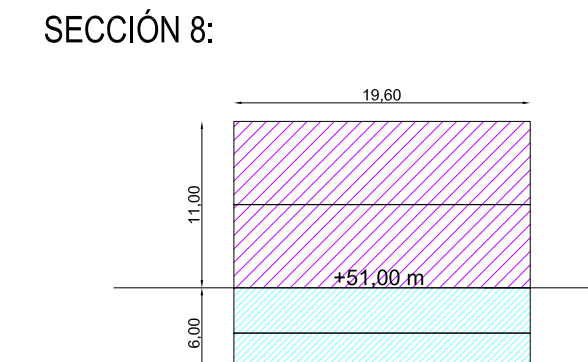
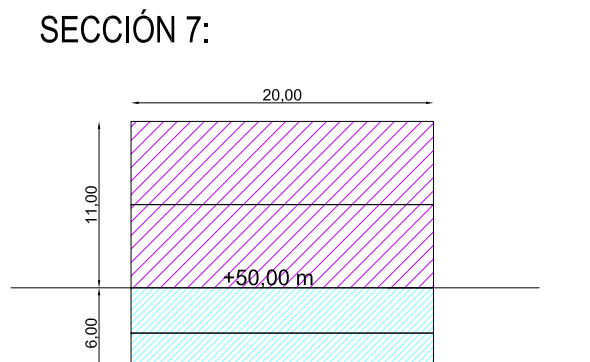
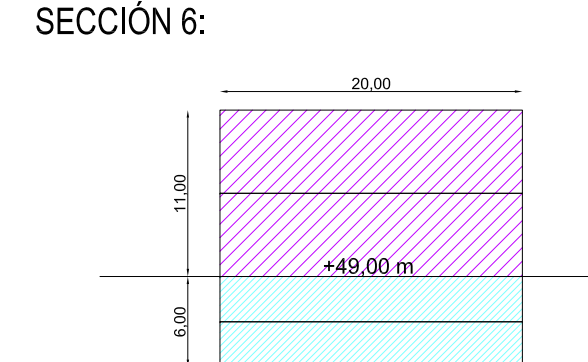
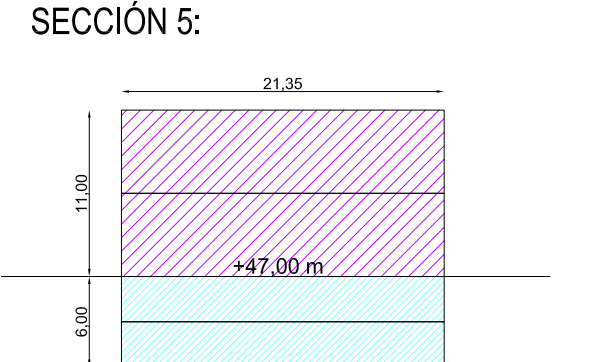
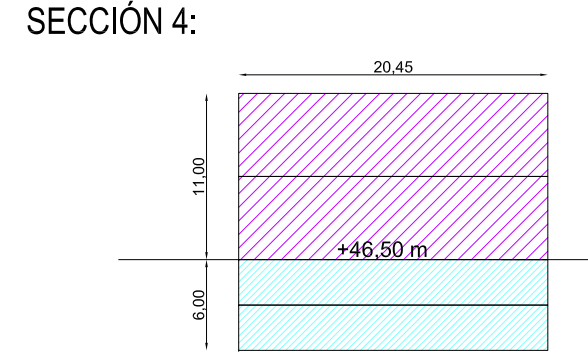
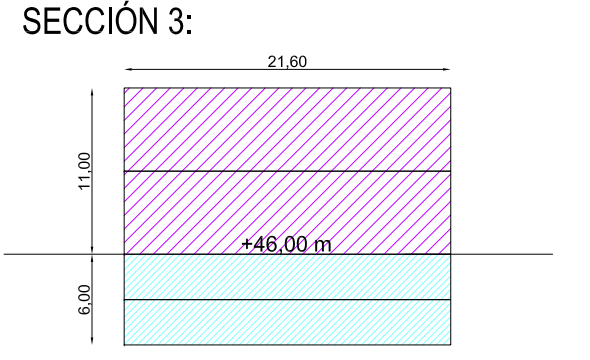
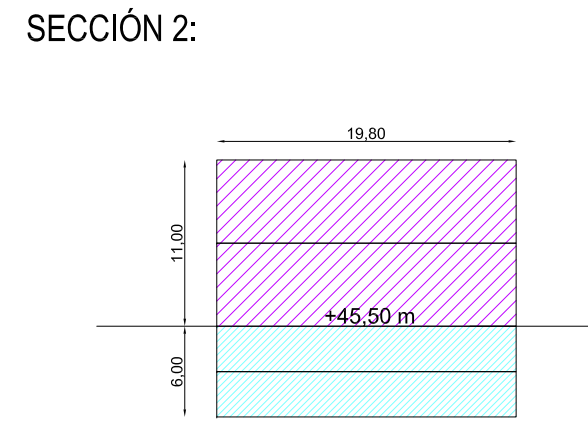
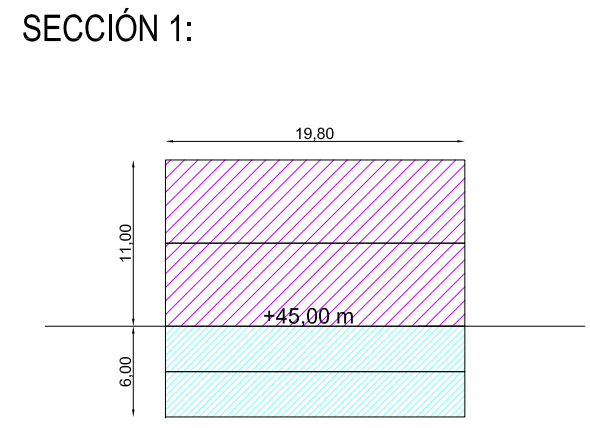
PLANTA BAJA Y 1



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	
<b>Parcela 1</b>	Superficie 600 m2 Uso Industrial 900 m2(t) Uso Garaje 1.200* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.	<b>Parcela 2</b>	Superficie 615 m2 Uso Industrial 922,5 m2(t) Uso Garaje 1.230* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.
<b>Parcela 3</b>	Superficie 676 m2 Uso Industrial 1.014 m2(t) Uso Garaje 1.352* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.	<b>Parcela 4</b>	Superficie 612 m2 Uso Industrial 918 m2(t) Uso Garaje 1.224* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.
<b>Parcela 5</b>	Superficie 633 m2 Uso Industrial 949,5 m2(t) Uso Garaje 1.266* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.	<b>Parcela 6</b>	Superficie 600 m2 Uso Industrial 900 m2(t) Uso Garaje 1.200* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.
<b>Parcela 7</b>	Superficie 600 m2 Uso Industrial 900 m2(t) Uso Garaje 1.200* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.	<b>Parcela 8</b>	Superficie 852 m2 Uso Industrial 1.278 m2(t) Uso Garaje 1.704* m2(t) Perfil II/II Altura 11m.
<b>Parcela 9a</b>	Superficie 736 m2 Uso Equipamiento Comunitario	<b>Parcela 9b</b>	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
- +40.00 RASANTE PERIMETRAL
- +40.00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION
- UBICACION OBLIGATORIA DE PORCHES EN PLANTA BAJA
- BEHE PLANTATU ARKUPUZEN NAHETA NAHETZKO KOKAPENA
- USO RESIDENCIAL
- USO INDUSTRIAL
- USO TECNICO
- USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- GARAJE Y USOS AUXILIARES
- ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO
- PARTICULA PRIVATA - ERABILERA PRIVATA
- ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO
- PARTICULA PUBLICA - ERABILERA PUBLICA
- RED DE COMUNICACION VARIA
- ACCESOS A GARAJE - BUELO PUBLICO



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

DOCUMENTO B2

13-ALTZOLA

# 13-ALTZOLA

## Listado de áreas

13.A-Altzola

## Gráficos

- Plano “13.1. Altzola. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “13.2. Altzola. Zonificación Global”
- Plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “13.4. Altzola. Condiciones de Ejecución Urbanística”

## AREA "13.A-ALTZOLA"

### **I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El núcleo urbano de Altzola se encuentra en el extremo norte del término municipal de Elgoibar. El núcleo lo forman diversos edificios residenciales y de actividades económicas ubicados a lo largo de Donostia Kalea (CN-634), Bainuetxeko zumardia y las plazas San Joan y Karmen.

El área cuenta con una superficie de 38.975 m<sup>2</sup> y se encuentra atravesada por el río Deba y delimitada al norte y oeste por la autopista A8, al sur por el sistema general ferroviario y este por la carretera CN-634 y suelo no urbanizable.

El ámbito se corresponde básicamente con el área "3.28-Sector de Altzola" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En esta área se encuentran edificios singulares de Elgoibar como el Hotel Celaya, el Balneario de Altzola, el Hotel Larrañaga, el Palacio Aurretxe, el Palacio Zelaia, la Torre de Andonaegi, la Iglesia de San Joan Bataiatzailea y el Molino Altzola entre otros

Su delimitación queda grafiada en el plano "13.1. Altzola. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Consolidar las fachadas, alineaciones y perfiles de la mayoría de edificios, creando cuatro ámbitos de actuación claros, en los que se pretende completar y mejorar la trama urbana del núcleo.

Por un lado se convalida la propuesta de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento respecto a los denominados edificios A1, A2 y A3 en las citadas Normas, y que recogeremos como unidad de ejecución "13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29".

Por otro lado, se pretende rematar ambos extremos del ámbito norte con la creación de las unidades de ejecución "13.A.2-Iparraldea" y "13.A.3-Hegoaldea", en las que se propone respectivamente un edificio residencial aislado junto al nuevo cruce propuesto en la carretera CN-634 y por otro lado un edificio residencial de remate junto al edificio histórico del Balneario.

Este remate sur del ámbito se realizará mediante la redacción de una ficha de sustitución del actual edificio industrial de Aguas de Alzola, que permita liberar la ribera del río y generar un nuevo espacio libre, al que además llegue el bidegorri propuesto desde la zona de Lerun.

Por último se propone la ficha de sustitución "13.A.-Bainuetxeko zumardia 5-7", con la que se pretende regularizar la trama central del núcleo creando un nuevo edificio a continuación del existente en el número 9 de la misma calle, y retranqueando la nueva edificación de modo que se mejore la anchura del vial y la acera en esos puntos.

La ordenación pormenorizada futura deberá ser compatible con el Plan de Gestión de Riesgo por Inundaciones referido al ARSPI (Area con riesgo Potencial Significativo de Inundación) ES018 GIP DEB 04.

**AREA “13.A-ALTZOLA”**

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “A.20/13.A – Residencial de Edificación abierta”	(Superficie 36.542 m <sup>2</sup> )
--	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito “13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29”	(Superficie 1.022 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Se consolida lo establecido en las Normas Subsidiarias vigentes, es decir, 630 m<sup>2</sup> (6 viviendas) de uso residencial sobre rasante y un zócalo común de planta baja con uso terciario con 237 m<sup>2</sup>.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se permite la edificación de un edificio de Planta Baja más dos (B+II) y una altura máxima de 10,50 m.

Se consolida lo establecido en las Normas Subsidiarias vigentes, y se reflejan en la ficha gráfica adjunta

B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de Edificación Abierta”

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial: el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

1.1.2- Subámbito “13.A.2-Iparraldea”	(Superficie 1.037 m <sup>2</sup> )
--------------------------------------	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 970 m<sup>2</sup>(t) (12 viviendas)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se permite la edificación de un edificio de cinco plantas y bajocubierta (V+bc/II) y una altura máxima de 16m.

B.- Condiciones de uso



## AREA "13.A-ALTZOLA"

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta"

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

### 1.1.3 – Subámbito "13.A.3-Hegoaldea" (Superficie: 1.926 m<sup>2</sup>)

#### A.- Condiciones de edificación

##### a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 1.360 m<sup>2</sup>(t) (16 viviendas)

##### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se permite la edificación de un edificio de cuatro plantas y bajocubierta (IV+bc/II) y una altura máxima de 13m.

#### B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta"

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

### 1.1.4 – Subámbito "13.A.4 – Bainuetxeko zumardia 5-7" (Superficie: 1.644 m<sup>2</sup>)

#### A.- Condiciones de edificación

##### a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante:	residencial:	1.088 m <sup>2</sup> (t) (12 viviendas)
	terciario:	363 m <sup>2</sup> (t)

##### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se permite la edificación de un edificio de cuatro plantas y bajocubierta (B+bc/II) y una altura máxima de 13m.

#### B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "A.20-Residencial de Edificación Abierta"

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

### 1.1.4- Subámbito "13.A.5-Resto del ámbito" (Superficie 32.916 m<sup>2</sup>)

## AREA “13.A-ALTZOLA”

### 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.

#### b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes.

### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de Edificación Abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

## 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 se determina en el presente 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:

##### “13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y en la ficha gráfica adjunta.

##### “13.A.2-Iparraldea”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y en la ficha gráfica adjunta.

##### “13.A.3-Hegoaldea”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y en la ficha gráfica adjunta.

##### “13.A.4-Bainuetxeko zumardia 5-7”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y en la ficha gráfica adjunta.

## AREA “13.A-ALTZOLA”

### “1.A.5-Resto del Ámbito”:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular.

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

#### “13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.1.A.a” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### “13.A.2-Iparraldea”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.2.A.a” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### “13.A.3-Hegoaldea”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.3.A.a” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### “13.A.4-Bainuetxeko Zumardia 5-7”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.4.A.a” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### “1.A.5-Resto del Ámbito”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.5.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.

#### “13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.1.A.b” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### “13.A.2-Iparraldea”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.2.A.b” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### “13.A.3-Hegoaldea”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.3.A.b” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### “13.A.4-Bainuetxeko zumardia 5-7”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.4.A.b” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

#### “1.A.5-Resto del Ámbito”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.5.A.b” del anterior

## AREA "13.A-ALTZOLA"

epígrafe III

### D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

"13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29":

Estas condiciones son las establecidas en la ficha gráfica adjunta

"13.A.2-Iparraldea":

Estas condiciones son las establecidas en la ficha gráfica adjunta

"13.A.3-Hegoaldea":

Estas condiciones son las establecidas en la ficha gráfica adjunta

"13.A.4-Bainuetxeko zumardia 5-7":

Estas condiciones son las establecidas en la ficha gráfica adjunta

"13.A.5-Resto del Ámbito":

Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes

### **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.**

Se deberá definir un proyecto de obras complementarias para los subámbitos que así lo requieran.

En todo caso, las citadas obras complementarias urbanizarán la totalidad del suelo público afectado en el entorno de la parcela privada resultante.

### **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.

## AREA "13.A-ALTZOLA"

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 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 hidrogeológico el sustrato es de naturaleza aluvial con presencia de litologías detríticas alternantes con abundantes areniscas, con permeabilidades bajas por porosidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos las características hidrogeológicas determinan posibles problemas de inundación, encharcamiento y capacidad portante y asientos, responsables de unas condiciones constructivas desfavorables. Se localizan zonas con procesos erosivos extremos. Los fenómenos de inundabilidad afectan a prácticamente todo el ámbito, dada su situación en la ribera del Deba. Se localizan dentro del ámbito zonas afectadas por inundabilidad con periodo de retorno desde 10 hasta 1000 años.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00059, 20032-00058, 20032-00057, 20032-00056).

En lo referente a la biodiversidad destaca la presencia de una masa forestal de robledal acidófilo y robledal bosque mixto atlántico, de interés para su conservación, por lo que a la hora del diseño de estos espacios libres se respeta esta formación boscosa, en la medida de lo posible. Se localiza también una formación de aliseda cantábrica de alto valor naturalístico por su escasa representación en el municipio y por su carácter climácico.

La totalidad del ámbito se caracteriza por paisajes de plantaciones forestales en dominio fluvial en laderas e interfluvios alomados, que pese a tratarse de paisajes alterados por la actividad humana se puede clasificar como de valor medio por su carácter natural. El paisaje urbano de Altzola presenta un valor reseñable. Las nuevas edificaciones proyectadas deberán tener en cuenta la identidad paisajística del ámbito.

En lo que a las comunidades se refiere se localiza un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo "plan de gestión" en las actuaciones que afecten a este cauce. De la misma manera se localiza sobre un punto sensible distorsionado para el Alimoche común y sobre un área de interés para el Murciélago de Cueva.

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 “13.A-ALTZOLA”

### **VII.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

### **VIII.- GRAFICOS**

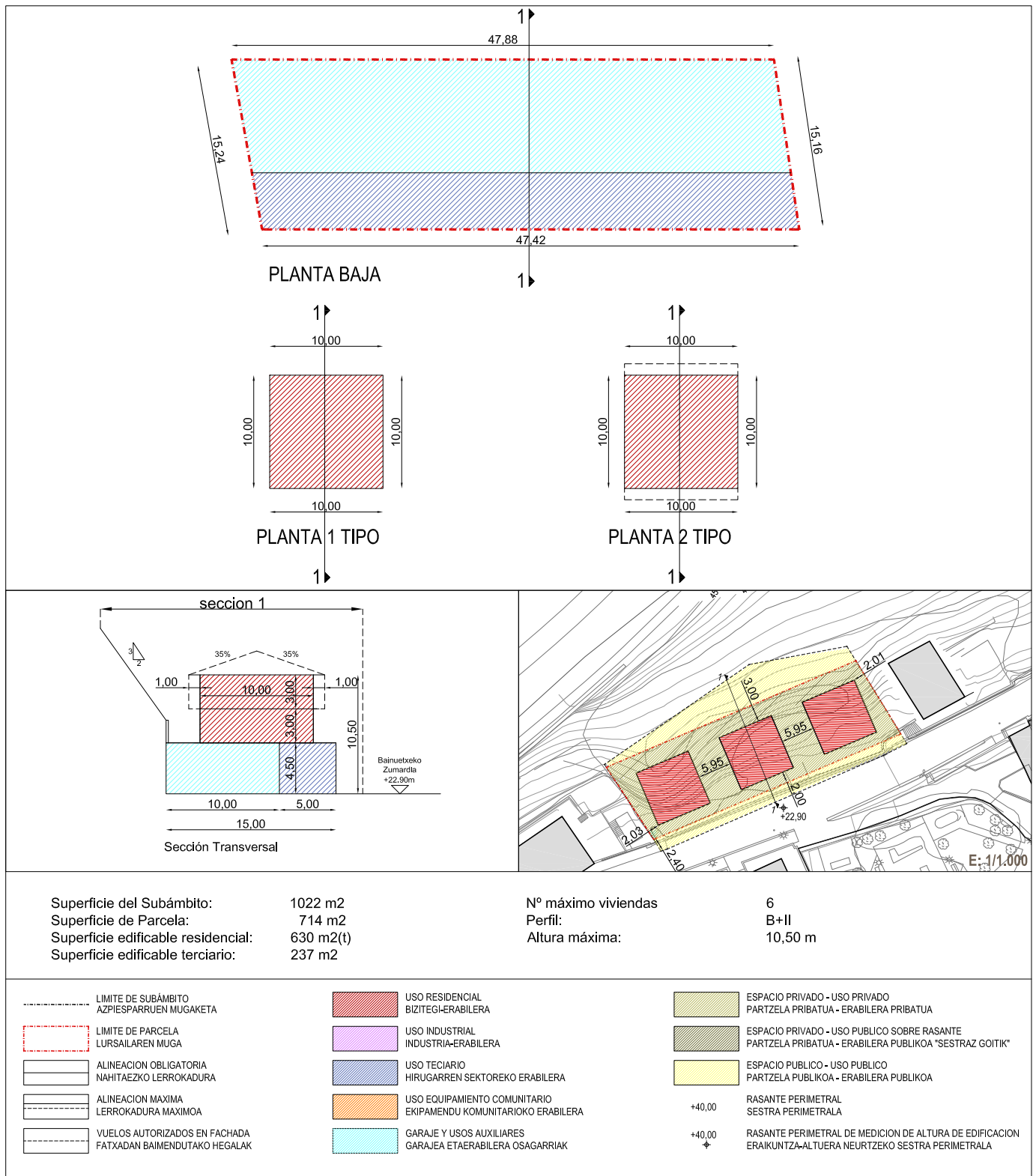
- Plano “13.1. Altzola. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “13.2. Altzola. Zonificación Global”
- Plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “13.4. Altzola. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “ 13.A.1- Bainuetxeko zumardia 29”
- Ficha “13.A.2- Iparraldea”
- Ficha “ 13.A.3- Hegoaldea”
- Ficha “13.A.4- Bainuetxeko zumardia 5-7”



# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "13.A.1 - Bainuetxeko Zumardia 29"



2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal  
Arquitecto

ARAUDI

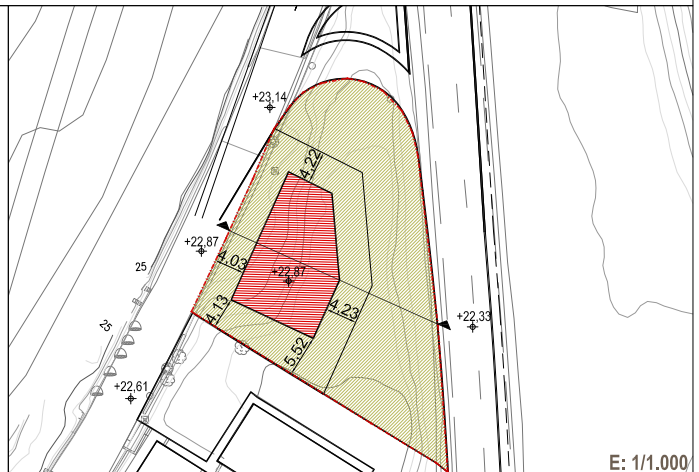
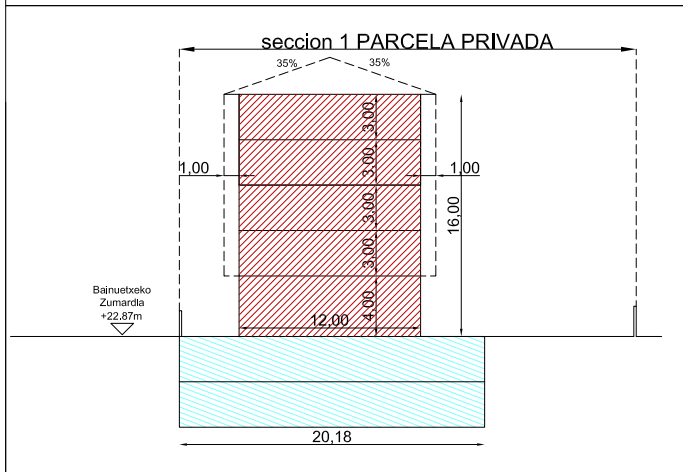
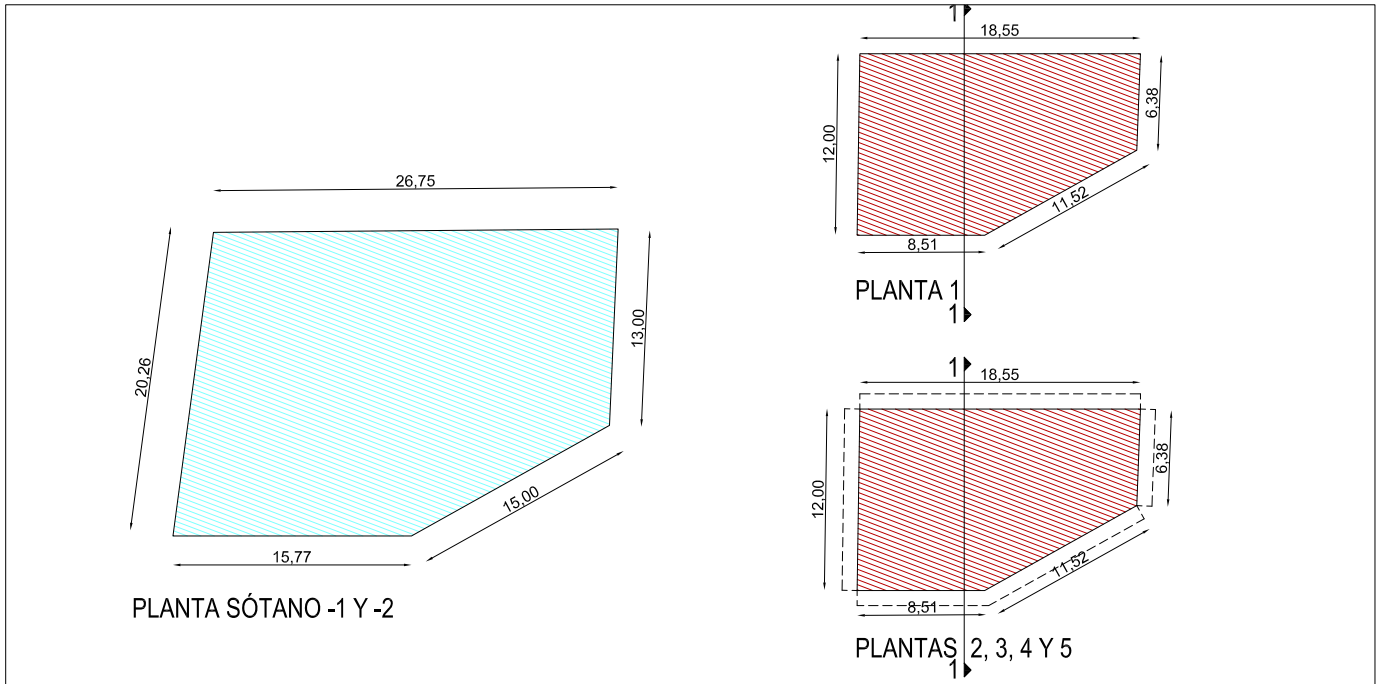
Injelan, s.l.  
EDIFICACION INDUSTRIAL  
INGENIERIA CIVIL URBANISMO

E: 1/500

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "13.A.2 - Iparraldea"



E: 1/1.000

Superficie del Subámbito y Parcela: 1037 m<sup>2</sup>  
 Superficie edificable residencial: 970 m<sup>2</sup>(t)

Nº máximo viviendas: 12  
 Perfil: V+bc/II  
 Altura Máxima: 16m

----- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK"
ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA
ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA  
 NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal  
 Arquitecto

ARAUDI

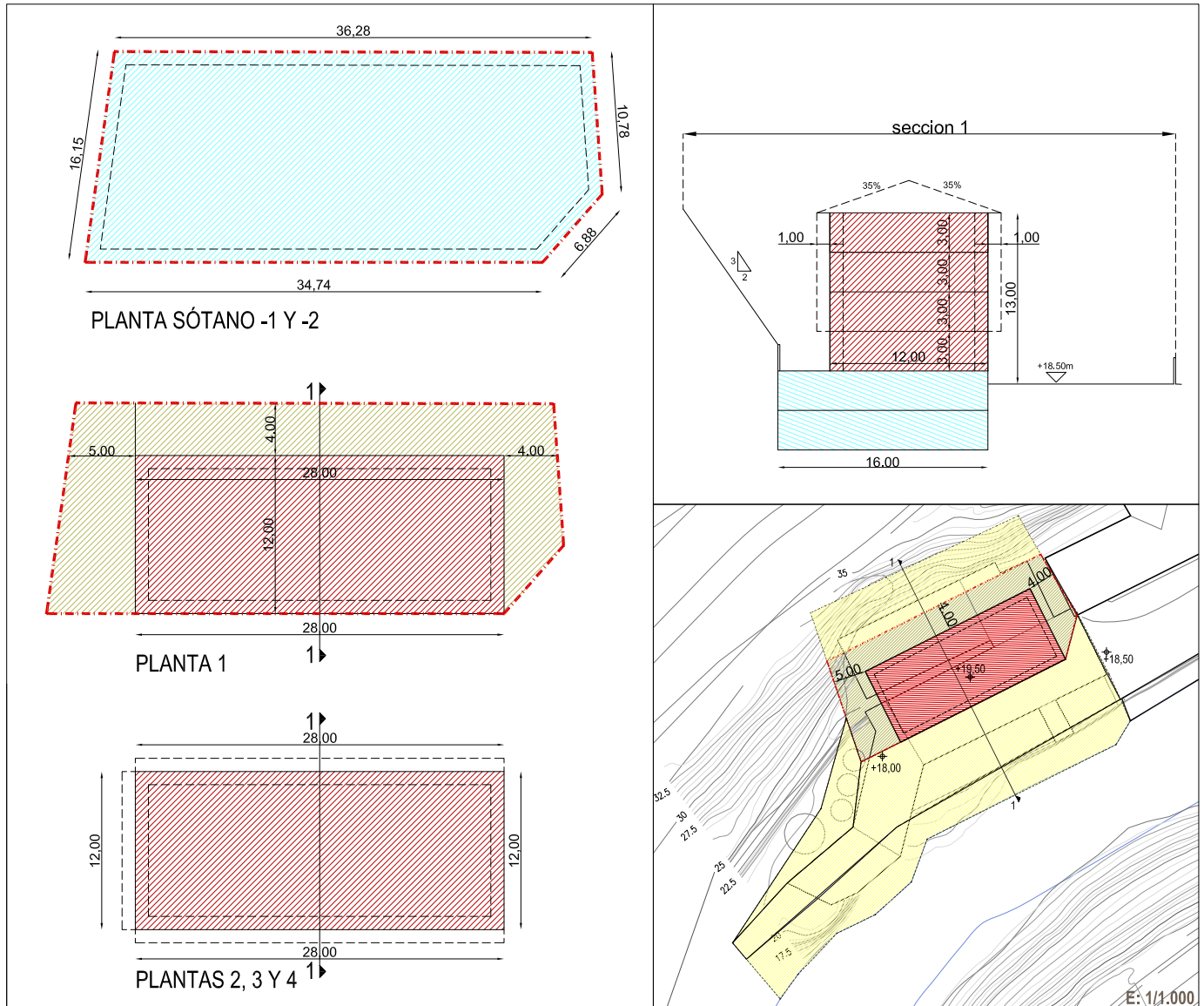
Injelan, s.l.  
 EDIFICACION INDUSTRIAL INGENIERIA CIVIL URBANISMO

E: 1/500

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "13.A.3 - Hegoaldea"



Superficie del Subámbito : 1926 m2  
 Superficie de la Parcela : 593 m2  
 Superficie edificable residencial: 1360 m2(t)

Nº máximo viviendas: 16  
 Perfil: IV+bc/II  
 Altura Máxima: 13m

--- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK"
ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA
ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal  
Arquitecto

ARAUDI

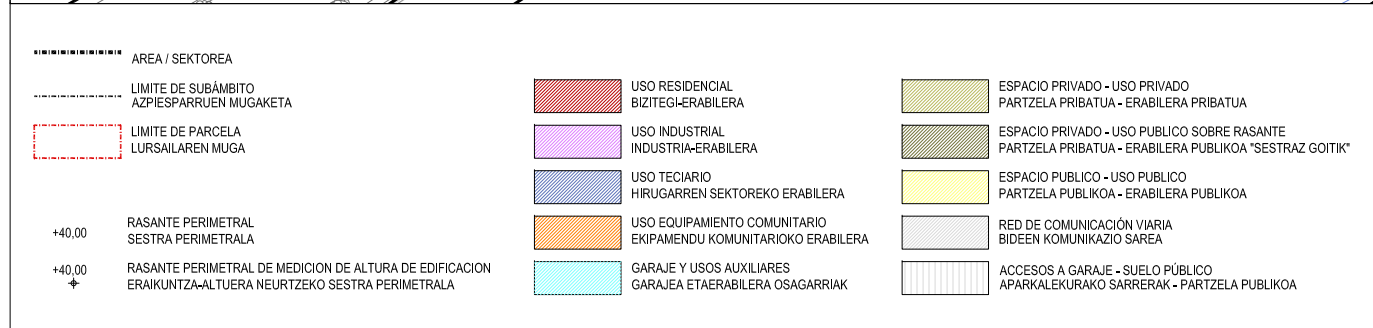
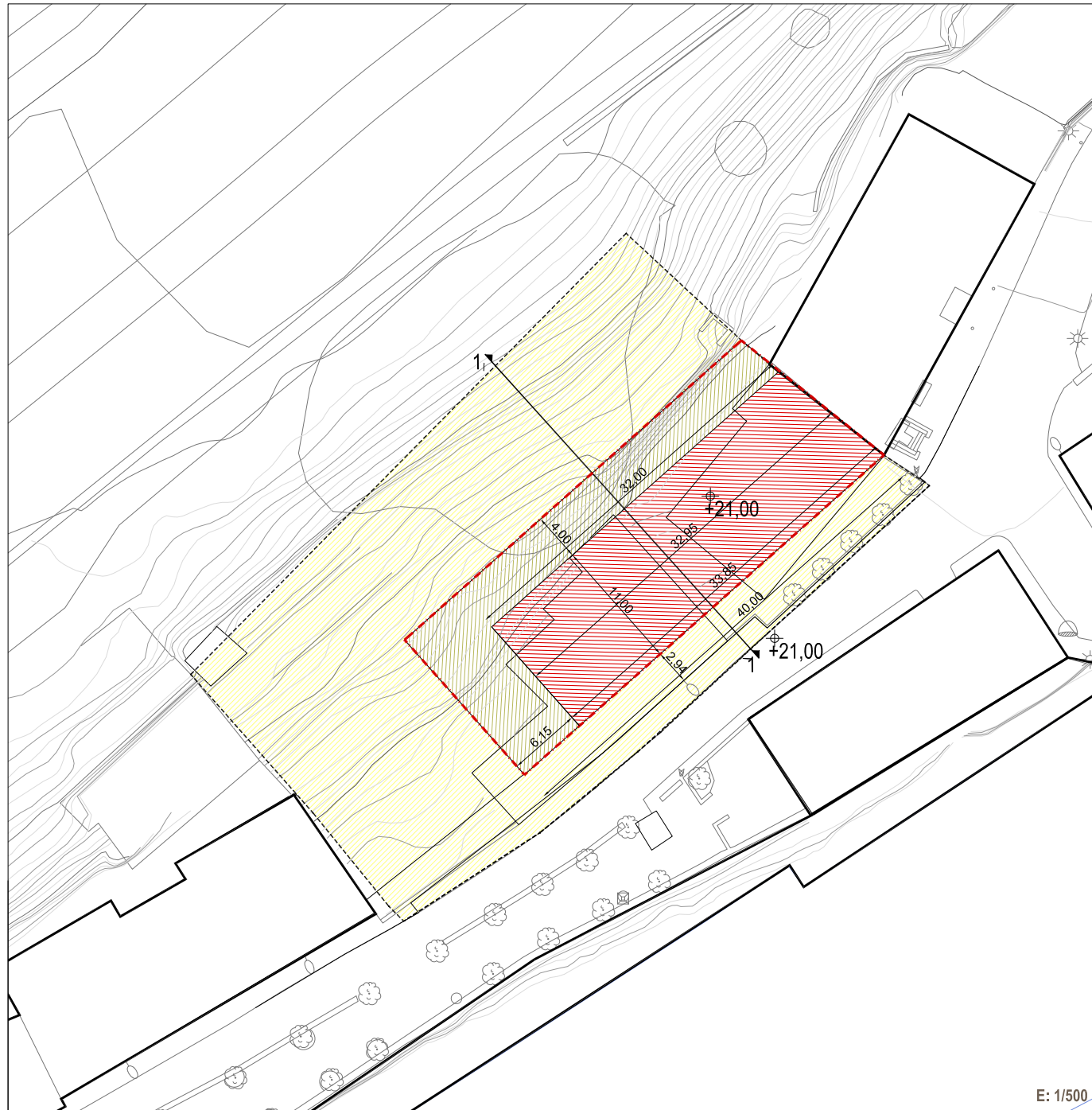
Injelan, s.l.  
EDIFICACION INDUSTRIAL  
INGENIERIA CIVIL URBANISMO

E: 1/500



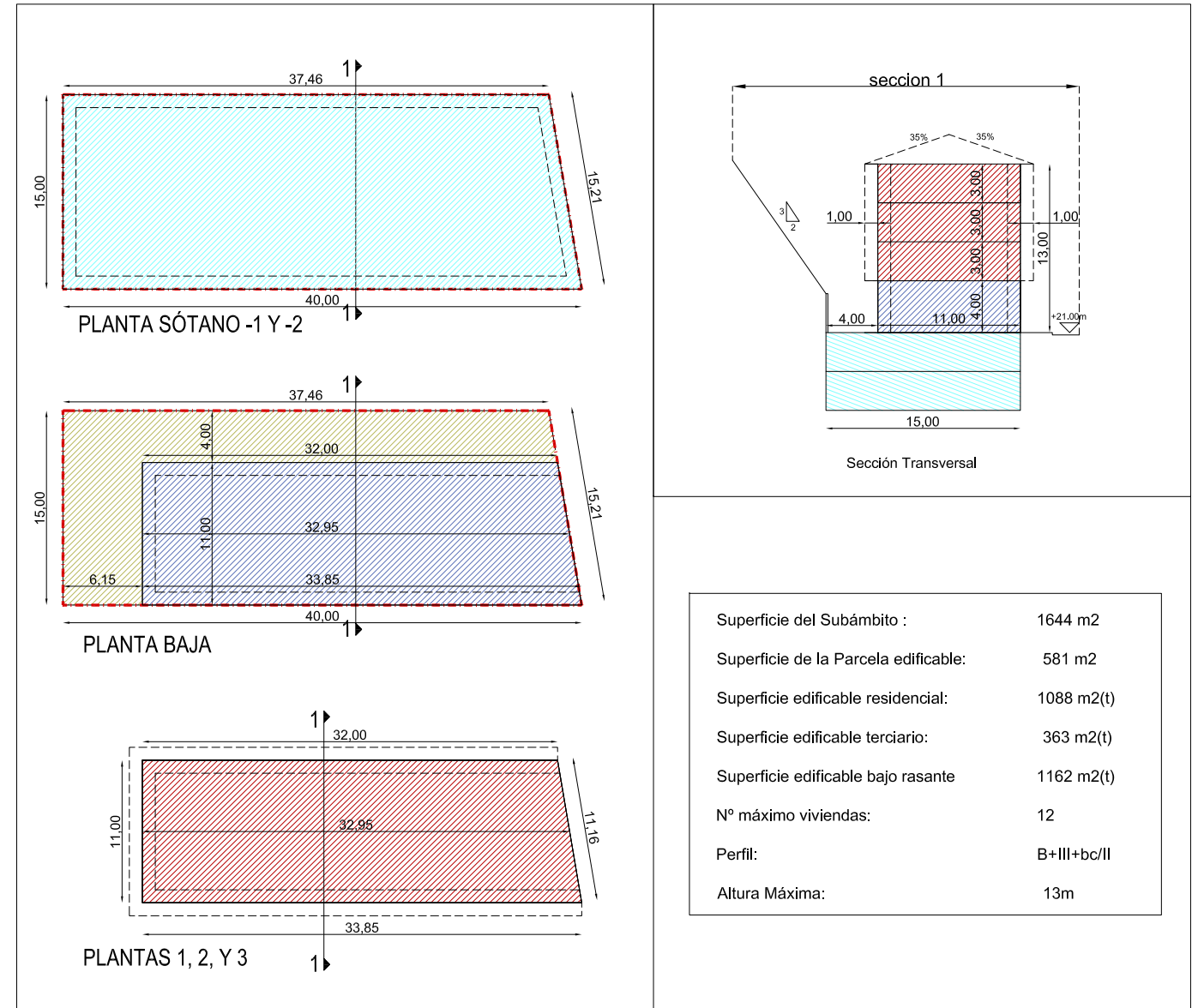
# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

## Subámbito "13.A.4 - Bainuetxeko Zumardia 5-7"

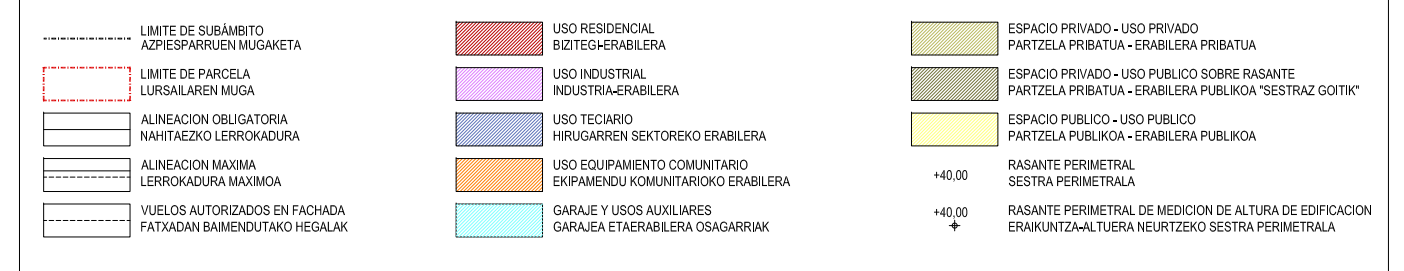


# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

## Subámbito "13.A.4 - Bainuetxeko Zumardia 5-7"



Superficie del Subámbito :	1644 m2
Superficie de la Parcela edificable:	581 m2
Superficie edificable residencial:	1088 m2(t)
Superficie edificable terciario:	363 m2(t)
Superficie edificable bajo rasante	1162 m2(t)
Nº máximo viviendas:	12
Perfil:	B+III+bc/II
Altura Máxima:	13m



2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA  
Aprobación Definitiva

HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
Behin-betiko Onarpena

PGOU  
HAPO



DOCUMENTO B2



ELGOIBARKO UDALA  
Hirigintzako saila

AYTO. DE ELGOIBAR  
Depart. de Urbanismo

14- AREAS EN NO URBANIZABLE

# AREAS EN SUELO NO URBANIZABLE

## Listado de áreas

N.U.1-Sallobente - Ermuaran

N.U.2-Aiastia (San Migel)

N.U.1-Idotorbe (San Pedro)

N.U.4-Lerungain

N.U.5-Azkue Behea

## Gráficos

- Plano "N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "N.U.2. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Global"
- Plano "N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Pormenorizada"



**SECTOR “N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El sector “N.U.1-Sallobente-Ermuaran” acoge un núcleo residencial de tipo rural como enclave en suelo no urbanizable. Es un barrio ubicado en un estrecho valle por el que cruza un arroyo y la carretera que une esta zona con el casco urbano de Elgoibar.

El sector cuenta con una superficie de 40.490 m<sup>2</sup> y comprende seis caseríos junto con varios anejos dedicados a explotaciones agropecuarias y usos diversos formando el pequeño núcleo de San Lorenzo, que cuenta también con una iglesia y una pequeña zona de esparcimiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “NU.1- Áreas en suelo no urbanizable. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Posibilitar la consolidación y el incremento de actividad social del barrio de Sallobente-Ermuaran, que ya presenta un alto grado de uso y disfrute por parte de los ciudadanos de Elgoibar, que acuden a esta zona los fines de semana en busca de ocio y expansión.

Mejora de las condiciones urbanas del núcleo, con la delimitación clara y mejora de la dotación de aparcamientos, zonas verdes etc., mal delimitados o sin alineaciones claras existentes en este momento.

Completar el tejido de urbano de la zona con el fin de situarlo parejo al tejido social existente, creando tres nuevos edificios de tipología y características similares a los existentes en el barrio.

Apoyar la regeneración del barrio y el mantenimiento de sus activos sociales como el caserío San Lorenzo, en cuyos bajos podría ubicarse el local social del barrio.

Se deberá estudiar la inundabilidad de manera que en las áreas inundadas con avenidas de periodo de retorno de 100 años no serán admisibles los usos edificatorios residencial, comercial, industrial y además, deberán mantenerse como zona libre de obstáculos físicos artificiales.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “S.N.U.-Núcleo Rural”	(Superficie 40.490 m <sup>2</sup> )
---------------------------------	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

- Se consolidan las edificaciones existentes en el núcleo (caserío San Lorenzo, caserío Etxezarra, caserío Arantzabal, caserío Ermubekoa, caserío Aldamar y caserío Gelasoro, así como la ermita de Done Laurenti (San Lorentzo) y el edificio agroganadero de Sallobente 29)

## SECTOR “N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN”

- Se permite además la edificación de tres unidades aisladas de 200 m2(t) residencial cada una, proponiendo una edificabilidad residencial nueva total de 600 m2(t) (menor que la mitad de la actualmente existente: 2.076m2(t))

### B.- Condiciones generales de uso

- Se consolidan las condiciones de uso de las edificaciones existentes en el núcleo.
- Se permite además la edificación de tres unidades aisladas de 200 m2(t) residencial cada una con un perfil de dos plantas y bajocubierta.
- Se deberá cumplir la ordenanza de edificación en suelo no urbanizable de núcleo rural.
- La parcela mínima de las nuevas edificaciones será de 1.000 m2.
- El retiro mínimo de la edificación nueva será de 5m en general.

### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al sector se clasifican como suelo no urbanizable de núcleo rural.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente 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 “N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. 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.” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

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.B.” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

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

## **SECTOR “N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN”**

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

### **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.

En lo referente a los procesos y riesgos las condiciones litológicas pueden favorecer la aparición de fenómenos de inundabilidad. La mitad septentrional está caracterizada por una litología detrítica alternante flyschoides con abundantes areniscas, que presentan una permeabilidad baja por porosidad. El carácter impermeable del sustrato puede originar problemas de inundación y encharcamiento dado que el ámbito se localiza en la vega del Arroyo Ermuaranerrea.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00066).

La mitad occidental del ámbito se localiza sobre suelos de alta productividad agraria así establecidos en el PTS Agroforestal.

En lo referente a la biodiversidad el ámbito se caracteriza por la presencia de prados pobres de siega de baja altitud, hábitat no prioritario. El ámbito se caracteriza por un paisaje agrario con prados y cultivos atlánticos en un relieve montañoso.

En lo que a las comunidades se refiere se localiza un área de interés para el visón europeo, por lo que es de referencia la consideración del respectivo “plan de gestión” en las actuaciones que afecten a este cauce.

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.

**SECTOR “N.U.1-SALLOBENTE-ERMUARAN”**

**VII.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

**VIII.- GRAFICOS**

- Plano “N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “N.U.2. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Global”
- Plano “N.U.3. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Pormenorizada”
- Ficha “N.U.1-1 Sallobente-Ermuaran”

**SECTOR “N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El sector “N.U.2-Aiastia (San Migel)” acoge un núcleo residencial de tipo rural como enclave en suelo no urbanizable. Es un barrio ubicado en la subida de la carretera de Markina.

El sector cuenta con una superficie de 25.244 m<sup>2</sup> y comprende 9 viviendas ubicadas en seis caseríos junto con varios anejos dedicados a explotaciones agropecuarias y usos diversos formando el pequeño núcleo de Aiastia (San Migel) que cuenta también con una ermita, un bolatoki, un frontón y una pequeña zona de esparcimiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “NU.1- Áreas en suelo no urbanizable. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Posibilitar la consolidación y el incremento de actividad social del barrio de San Miguel, que ya presenta un alto grado de uso y disfrute por parte de los ciudadanos de Elgoibar, que acuden a esta zona los fines de semana en busca de ocio y expansión.

Mejora de las condiciones urbanas del núcleo, con la delimitación clara y mejora de la dotación de aparcamientos, zonas verdes etc., mal delimitados o sin alineaciones claras existentes en este momento.

Completar el tejido de urbano de la zona con el fin de situarlo parejo al tejido social existente, creando cuatro nuevos edificios de tipología y características similares a los existentes en el barrio.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “S.N.U.-Núcleo Rural”	(Superficie 25.244 m <sup>2</sup> )
---------------------------------	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

- Se consolidan las edificaciones existentes en el núcleo (caserío Aldazgain, Bentagoikoa, Migelburu, Menditxo, y Berdezkunde 29 y 29W, así como la ermita, el bolatoki, el frontón y los edificio agroganaderos anejos a varios de estos caseríos).
- Se permite además la edificación de cuatro unidades aisladas de 200 m<sup>2</sup>(t) residencial cada una, proponiendo una edificabilidad residencial nueva total de 800 m<sup>2</sup>(t) (menor que la mitad de la actualmente existente: 1838m<sup>2</sup>(t))

B.- Condiciones generales de uso

- Se consolidan las condiciones de uso de las edificaciones existentes en el núcleo.



## SECTOR “N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)”

- Se permite además la edificación de cuatro unidades aisladas de 200 m<sup>2</sup>(t) residencial cada una con un perfil de dos plantas y bajocubierta.
- Se deberá cumplir la ordenanza de edificación en suelo no urbanizable de núcleo rural.
- La parcela mínima de las nuevas edificaciones será de 1.000 m<sup>2</sup>.
- El retiro mínimo de la edificación nueva será de 5m en general y 18m a la carretera.

### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al sector se clasifican como suelo no urbanizable de núcleo rural.

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente 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 “N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. 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.” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

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.B.” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

F.- 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 (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## **SECTOR “N.U.2-AIASTIA (SAN MIGEL)”**

### **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El ámbito se localiza sobre litologías de alternancia de margocalizas, margas calizas y calcarenitas con una permeabilidad baja por fisuración.

En lo referente a los procesos y riesgos la localización del ámbito sobre pendientes superiores al 30%, conllevan importantes dificultades constructivas. Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pueden implicar la adopción de medidas correctoras potencialmente generadoras de impactos paisajísticos. Los problemas de erosión superficial debido a las pendientes acusadas, y las pérdidas de suelo pueden ser importantes. Este hecho junto con la topografía de la zona deberá condicionar las el desarrollo de las edificaciones proyectadas.

La franja nororiental del ámbito se localiza sobre suelos de alta productividad agraria así establecidos en el PTS Agroforestal.

En lo referente a la biodiversidad el ámbito se caracteriza por la presencia de prados pobres de siega de baja altitud, hábitat no prioritario. La totalidad del ámbito se caracteriza por un paisaje agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos en dominio fluvial sobre en un relieve montañoso. Se trata de paisajes muy cotidianos, y de un valor medio bajo por sus cualidades naturales.

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.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

### **VIII- GRAFICOS**

- Plano “N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “N.U.2. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Global”
- Plano “N.U.3. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Pormenorizada”

**SECTOR “N.U.3-IDOTORBE (SAN PEDRO)”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El sector “N.U.3-Idotorbe (San Pedro)” acoge un núcleo residencial de tipo rural como enclave en suelo no urbanizable. El núcleo está situado en el barrio de Idotorbe y aglutina la gran parte de las actividades del entorno rural.

El sector cuenta con una superficie de 62.167 m<sup>2</sup> y comprende 6 viviendas ubicadas en seis caseríos junto con varios anejos dedicados a explotaciones agropecuarias y usos diversos formando el pequeño núcleo de Idotorbe, que cuenta también con una ermita, un bolatoki, un frontón, pista de tiro, un centro polivalente, una sociedad, tiro al plato y un bar-restaurante, todo ello junto a una amplia zona libre de juegos y esparcimiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “NU.1- Áreas en suelo no urbanizable. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Posibilitar la consolidación y el incremento de actividad social del barrio de Idotorbe, que ya presenta un alto grado de uso y disfrute por parte de los ciudadanos de Elgoibar, que acuden a esta zona los fines de semana en busca de ocio y expansión.

Mejora de las condiciones urbanas del núcleo, con la delimitación clara y mejora de la dotación de aparcamientos, zonas verdes etc., mal delimitados o sin alineaciones claras existentes en este momento.

Completar el tejido de urbano de la zona con el fin de situarlo parejo al tejido social existente, creando cuatro nuevos edificios de tipología y características similares a los existentes en el barrio.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “S.N.U.-Núcleo Rural”	(Superficie 62.167 m <sup>2</sup> )
---------------------------------	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

- Se consolidan las edificaciones existentes en el núcleo (caserío San Pedro, San Pedro 31W, Otsoroandi, Otsorotxiki, Arana y Larramendi así como el resto de edificaciones anteriormente citadas).

- Se permite además la edificación de tres unidades aisladas de 200 m<sup>2</sup>(t) residencial cada una, proponiendo una edificabilidad residencial nueva total de 600 m<sup>2</sup>(t) (menor que la mitad de la actualmente existente: 2.128m<sup>2</sup>(t))

B.- Condiciones generales de uso

## SECTOR “N.U.3-IDOTORBE (SAN PEDRO)”

- Se consolidan las condiciones de uso de las edificaciones existentes en el núcleo.
- Se permite además la edificación de tres unidades aisladas de 200 m2(t) residencial cada una con un perfil de dos plantas y bajocubierta.
- Se deberá cumplir la ordenanza de edificación en suelo no urbanizable de núcleo rural.
- La parcela mínima de las nuevas edificaciones será de 1.000 m2.
- El retiro mínimo de la edificación nueva será de 5m en general.

### **2. Clasificación Urbanística:**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al sector se clasifican como suelo no urbanizable de núcleo rural.

### **3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:**

La ordenación pormenorizada del ámbito se determina en el presente 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 “N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. 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.” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

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.B.” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

F.- 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 (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

## **SECTOR “N.U.3-IDOTORBE (SAN PEDRO)”**

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

### **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

El ámbito se localiza sobre litologías de alternancia de margocalizas, margas calizas y calcarenitas con una permeabilidad baja por fisuración.

En lo referente a los procesos y riesgos la localización del ámbito sobre pendientes superiores al 30%, conllevan importantes dificultades constructivas. Los procesos erosivos y de deslizamientos en laderas de acusada pueden implicar la adopción de medidas correctoras potencialmente generadoras de impactos paisajísticos. Los problemas de erosión superficial debido a las pendientes acusadas, y las pérdidas de suelo pueden ser importantes. Este hecho junto con la topografía de la zona deberá condicionar las el desarrollo de las edificaciones proyectadas.

En lo referente a la biodiversidad la mitad septentrional del ámbito se encuentra ocupado por una formación boscosa de interés, de robledal acidófilo y robledal bosque mixto atlántico de valor naturalístico por su carácter autóctono y por los hábitats faunísticos asociados. Esta formación debe de ser conservada por lo que las actuaciones que se lleven a cabo en el ámbito deberán respetar la estructura y conformación de esta formación boscosa. Cabe mencionar la presencia de hábitats de interés comunitario compuestos por prados pobres de siega de baja altitud que si bien no son hábitat prioritario, sí lo son de interés naturalístico. Estas formaciones configuran un paisaje mosaico agrario con plantaciones forestales en dominio fluvial sobre en un relieve montañoso. Se trata de paisajes alterados por la mano del hombre aunque de un valor medio bajo por sus cualidades naturales.

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.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES**

Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

### **VIII.- GRAFICOS**

- Plano “N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “N.U.2. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Global”
- Plano “N.U.3. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Pormenorizada”



**SECTOR “N.U.4- LERUNGAIN”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El sector de suelo no urbanizable “N.U.4-Lerungain” se encuentra situado sobre la carretera CN-634, entre el desarrollo residencial de Urazandiberri y el industrial de Leruntxiki Morterika.

El sector cuenta con una superficie de 15.840 m<sup>2</sup>, cuenta con una pendiente pronunciada hacia la carretera CN-634 y se encuentra libre de edificaciones.

Su delimitación queda grafiada en el plano “NU.1- Áreas en suelo no urbanizable. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se establece una reserva se suelo sobre esta zona según establece la Ley 2/2006.

El sector acogerá el paso del nuevo vial propuesto por el Plan General que unirá los barrios de Urazandi y Lerun.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “I.10 – Reserva de suelo”	(Superficie 15.840 m <sup>2</sup> )
-------------------------------------	-------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

No se establecen en el sector.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “I.10-Reserva de suelo” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

**2. Clasificación Urbanística:**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al sector se clasifican como suelo no urbanizable.

## SECTOR “N.U.4- LERUNGAIN”

### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

No se establece.

## IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

## VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Atendiendo a los procesos y riesgos desde el punto de vista hidrogeológico nos encontramos ante una alternancia flyshoide de areniscas y lutitas, correspondientes al flysch negro, con una permeabilidad baja por porosidad, condiciones que junto a su situación en el margen del río Deba favorecen la aparición de fenómenos de inundabilidad.

En lo referente a la biodiversidad el ámbito presenta una mancha de formación paraclimática de robledal acidófilo y bosque mixto atlántico, intercalada con etapas degradadas de brezal-argomal-helechal. Las actuaciones que se propongan deberán respetar, en la medida de lo posible esta formación vegetal teniendo en cuenta las medidas protectoras, correctoras y compensatorias que minimicen los impactos. Se debe mencionar la presencia de hábitats de interés comunitario compuestos por brezales secos europeos, hábitats no prioritarios pero cuya conservación resulta interesante. Estas formaciones vegetales configuran un paisaje de plantaciones forestales en dominio fluvial sobre laderas e interfluvios alomados, con un grado medio de naturalidad.

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 “N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “N.U.2. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Global”
- Plano “N.U.3. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Pormenorizada”

**SECTOR “N.U.5-AZKUE BEHEA”**

**I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN**

El sector de suelo no urbanizable “N.U.5-Azkue Behea” se encuentra situado junto a la zona deportiva de Mintxeta en suelo no urbanizable del barrio de Azkue (Aiastia).

El sector cuenta con una superficie de 6.965 m<sup>2</sup> , presenta una pendiente media hacia la calle Basarte y se encuentra libre de edificaciones.

Su delimitación queda grafiada en el plano “NU.1- Áreas en suelo no urbanizable. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

**II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION**

Se prevé la ejecución de un nuevo equipamiento deportivo en el sector, cuyos parámetros deberán establecerse en un proyecto específico, pero que de manera general podríamos estimar en: campos deportivos cubiertos, piscina cubierta, zona de hidroterapia, rocódromo, frontón, salas polivalentes y los demás elementos de programa para el correcto funcionamiento de un edificio de estas características.

**III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

**1. Calificación global**

1.1.-Zona “G.10 – Equipamiento Comunitario”	(Superficie 6.965 m <sup>2</sup> )
---	------------------------------------

A.- Condiciones generales de edificación

Se establece una edificabilidad estimada de 9.500 m<sup>2</sup>(t)

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “G.00-Equipamiento Comunitario” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

**2. Clasificación Urbanística:**

La totalidad de los terrenos pertenecientes al sector se clasifican como suelo no urbanizable.

**3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:**

No se establece.

## **SECTOR “N.U.5-AZKUE BEHEA”**

### **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

### **V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION**

No se establecen previsiones reguladoras de dicho régimen.

### **VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

La situación, topografía y condiciones litológicas del ámbito no presentan fenómenos en lo que a los procesos y riesgos ambientales se refiere.

En lo referente a la biodiversidad el ámbito se localiza sobre prados y cultivos atlánticos y presenta hábitat de interés comunitario como son Prados pobres de siega de baja altitud, aunque no se trata de un hábitat prioritario sí resulta interesante desde el punto de vista conservacionista. Todo ello configura un paisaje agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos en un relieve montañoso de laderas e interfluvios alomados. Se trata de paisajes muy cotidianos, y de un valor medio bajo por sus cualidades paisajísticas.

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.

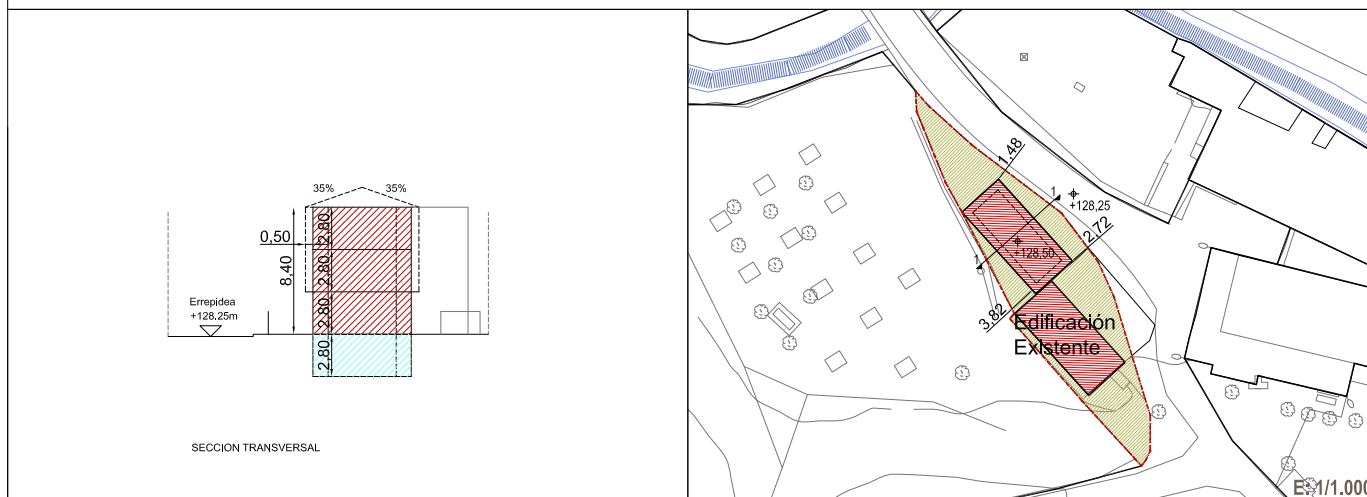
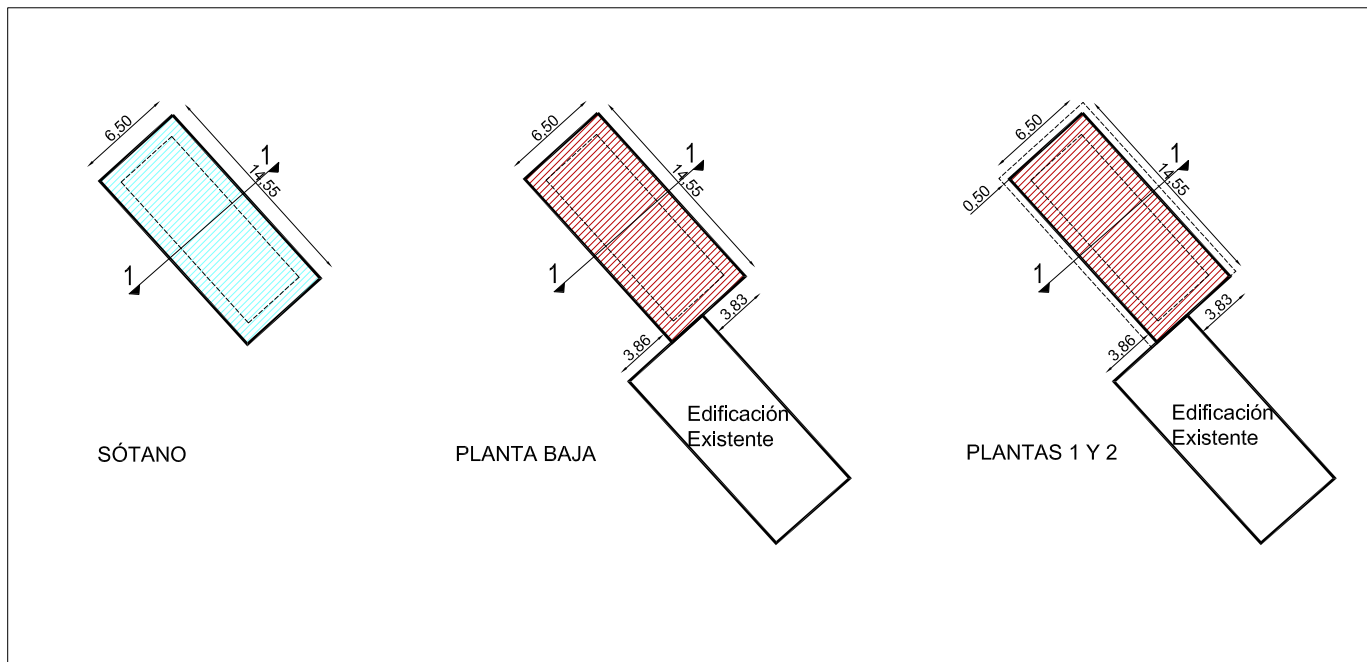
### **VII.- GRAFICOS**

- Plano “N.U.1. Áreas en suelo no urbanizable. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “N.U.2. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Global”
- Plano “N.U.3. Áreas en suelo no urbanizable. Zonificación Pormenorizada”
- Ficha “N.U.5-Azkue Behea”

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

### Subámbito "NU 1.1- Sallobente - Ermuaran"



Superficie del Subámbito y Parcela: 470 m<sup>2</sup>  
 Superficie edificable residencial: 282 m<sup>2</sup>(t)

Perfil:  
 Altura máxima: B+II/ I  
 8,40 m

--- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK"
ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA
ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOIA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTURA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA  
 NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal  
 Arquitecto

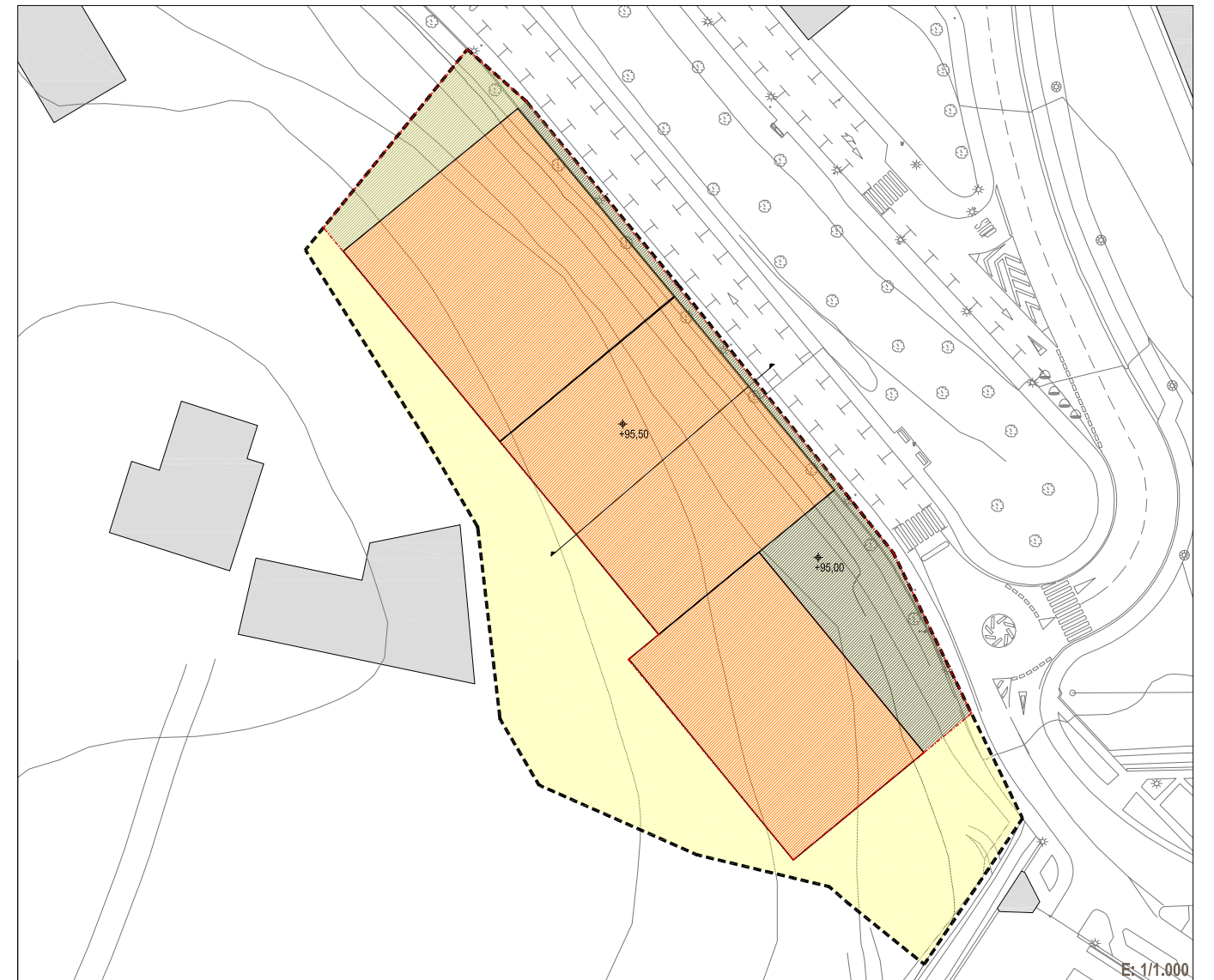
ARAUDI

Injelan, s.l.  
 EDIFICACION INDUSTRIAL  
 INGENIERIA CIVIL URBANISMO

E: 1/500

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

## Subámbito "NU 5- Azkue Behea"



Superficie del Área y Subámbito: 6.964 m<sup>2</sup>  
Superficie de Parcela: 4.668m<sup>2</sup>(t)  
Superficie edificable uso deportivo : 9.500 m<sup>2</sup>

Perfil:  
Altura máxima: III/ I  
12 m

--- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGHERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
--- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLICOA "SESTRAZ GOITIK"
--- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOA - ERABILERA PUBLICOA
--- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
--- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal  
Arquitecto

ARAUDI

Injelan, s.l.  
EDIFICACION INDUSTRIAL CIVIL Y URBANISMO

E: 1/500

### 1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Unidad "NU 5- Azkue Behea"

