

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 m² 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 ²)
---	-------------------------------------

AREA "1.A-ALDE ZAHARRA"

1.1.1- Subámbito "1.A.1-San Frantzisko 42-50" (Superficie 658 m²)

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

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

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

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

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 m²)

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.

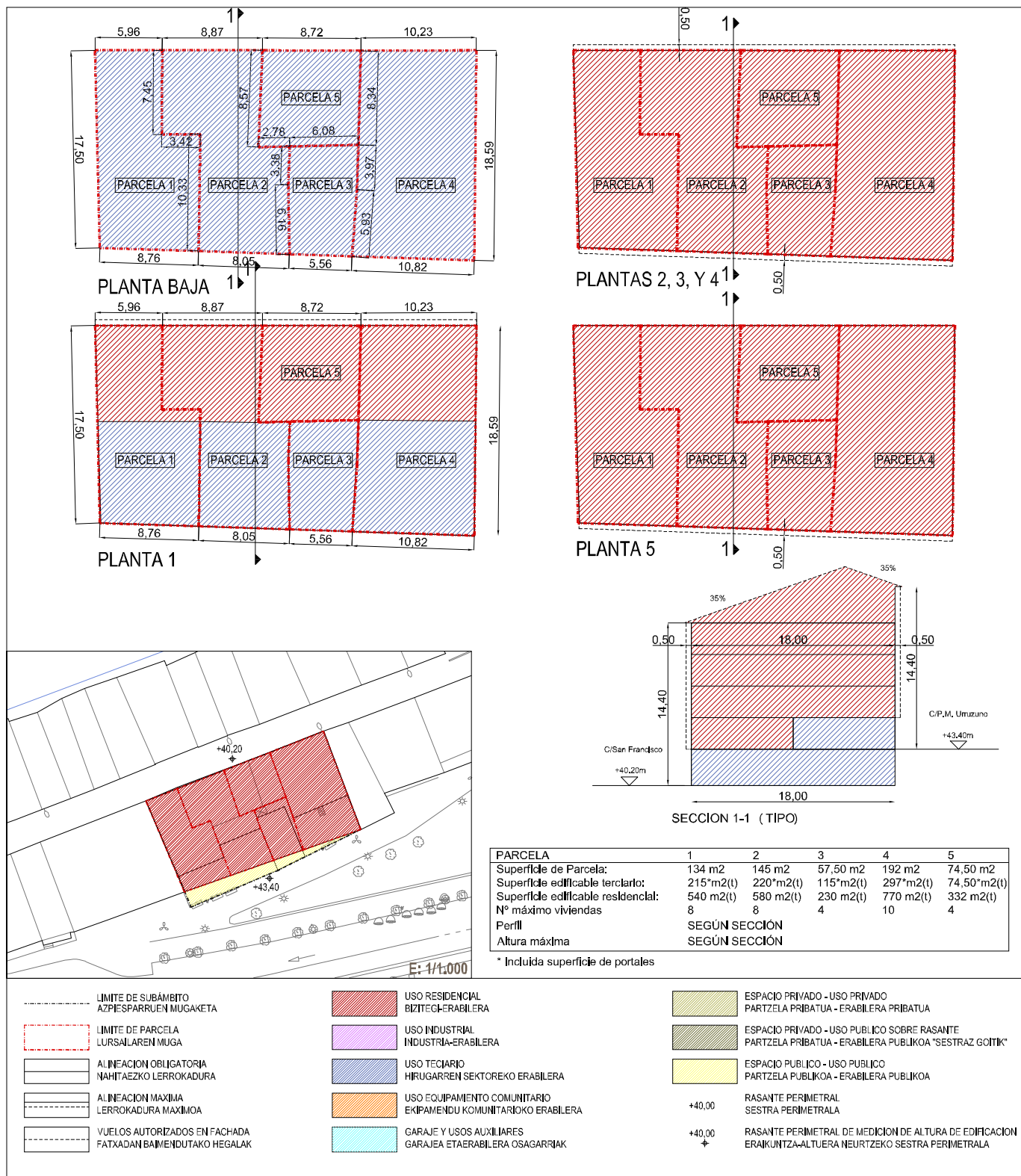
VIII.- GRAFICOS

- 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"

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

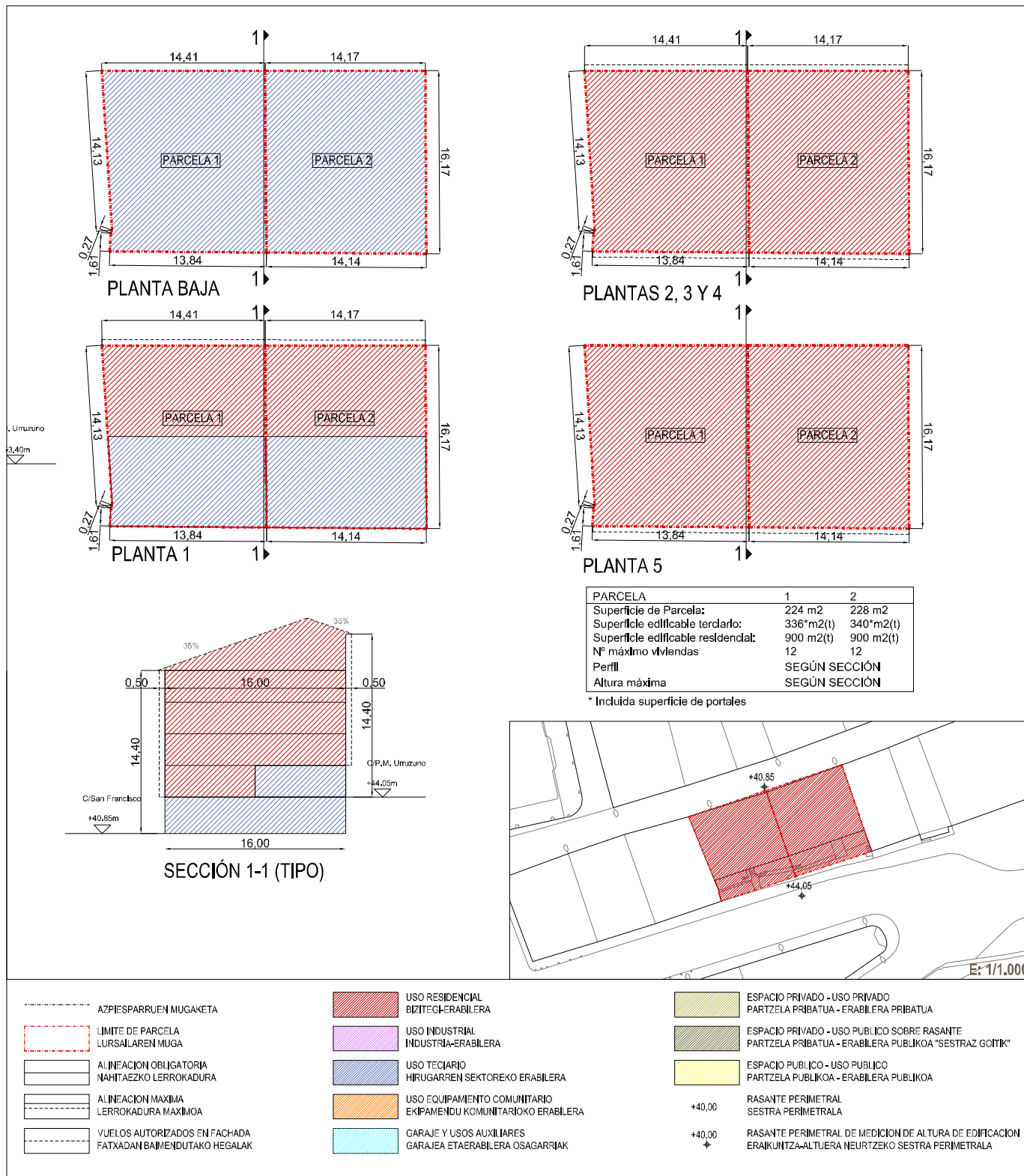
ARAUDI

Injelan.s.l.
EDIFICACIÓN INDUSTRIAL Y 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

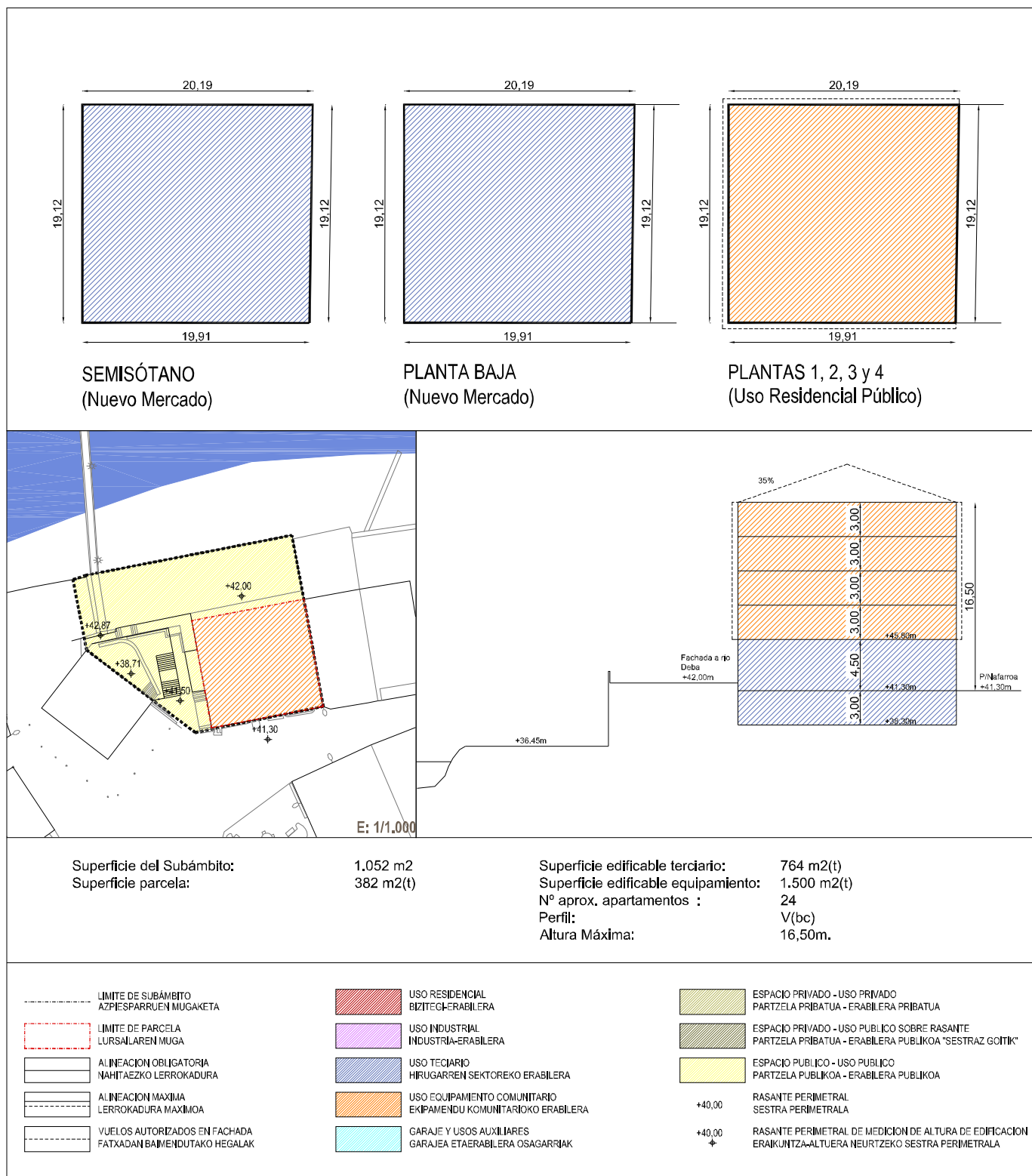
Injelan.s.l.
EDIFICACIÓN INDUSTRIAL
INGENIERÍA CIVIL
URBANISMO

E: 1/500

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "1.A.3 - Mercado"



Superficie del Subámbito:
Superficie parcela:

1,052 m2
382 m2(t)

Superficie edificable terciario:
Superficie edificable equipamiento:
Nº aprox. apartamentos :
Perfil:
Altura Máxima:

764 m2(t)
1.500 m2(t)
24
V(bc)
16,50m.

<ul style="list-style-type: none"> --- 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 	<ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA ESPACIO PRIVADO - USO PÚBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOAK "SESTRAZ GOTIK" ESPACIO PÚBLICO - USO PÚBLICO PARTZELA PUBLIKOAK - ERABILERA PUBLIKOAK RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRAL RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTURA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
---	---	---

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012



E: 1/500