

**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"