

**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- <u>Subámbito "1.C.1-Trenbide kalea 1"</u>	(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.

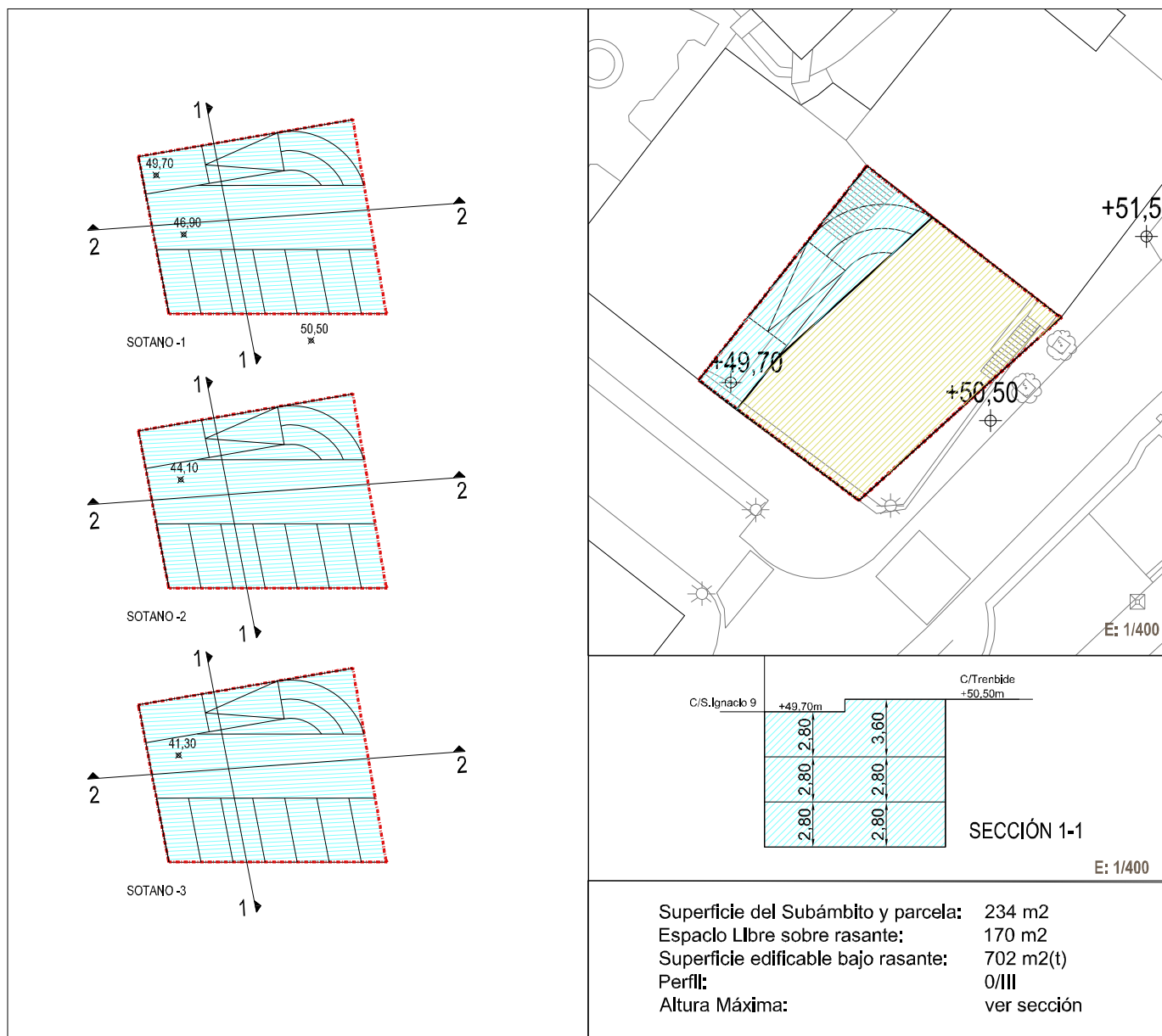
### **VIII.- GRAFICOS**

- 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"

# Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

## Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

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



<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 BIZITEGI-ERABILERA</li> <li>USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA</li> <li>USO TEJARIJO 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 PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA</li> <li>ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOTIK"</li> <li>ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA</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 2.012



E: 1/500