

**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”)

<b>1.2.-Zona “E.30/7.A – Sistema General -Red de Comunicación Viaria”</b>	<b>(Superficie 3.640 m<sup>2</sup>)</b>
---	---

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.

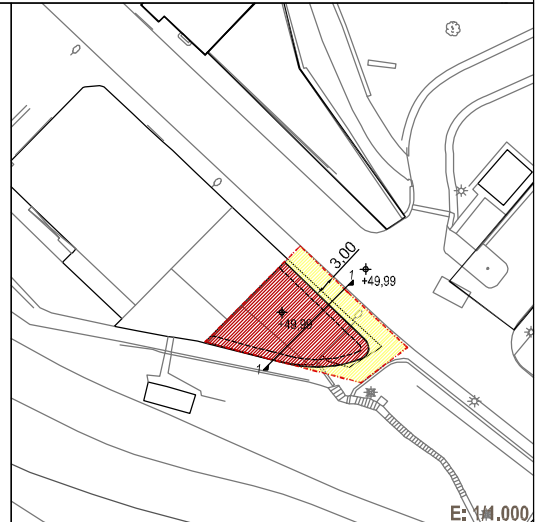
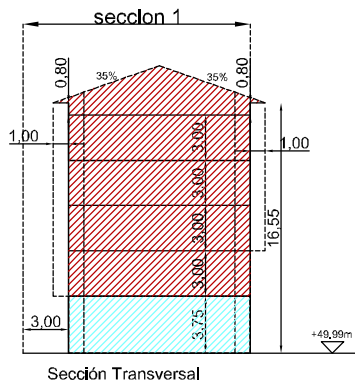
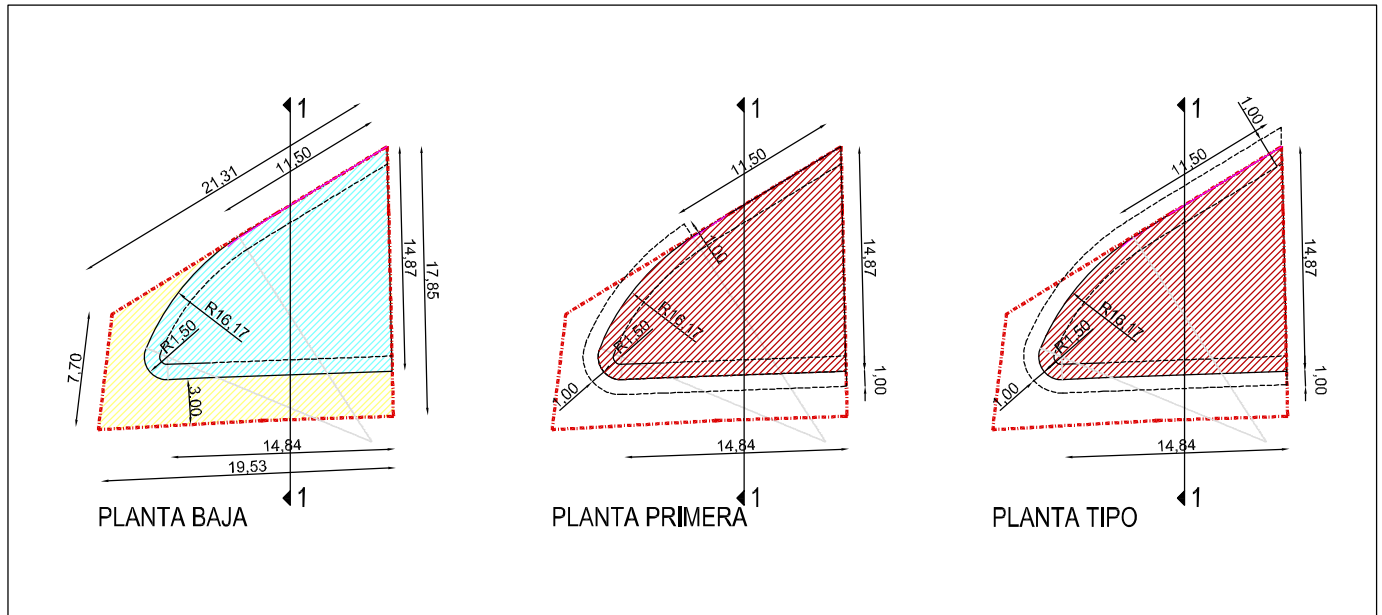
### VII.- GRAFICOS

- 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"

# 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 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 PUBLICOIA "SESTRAZ GOITIK"
ALINEACION OBLIGATORIA NAHTAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOIA - ERABILERA PUBLICOIA
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

Izaskun Larzabal  
 Arquitecto

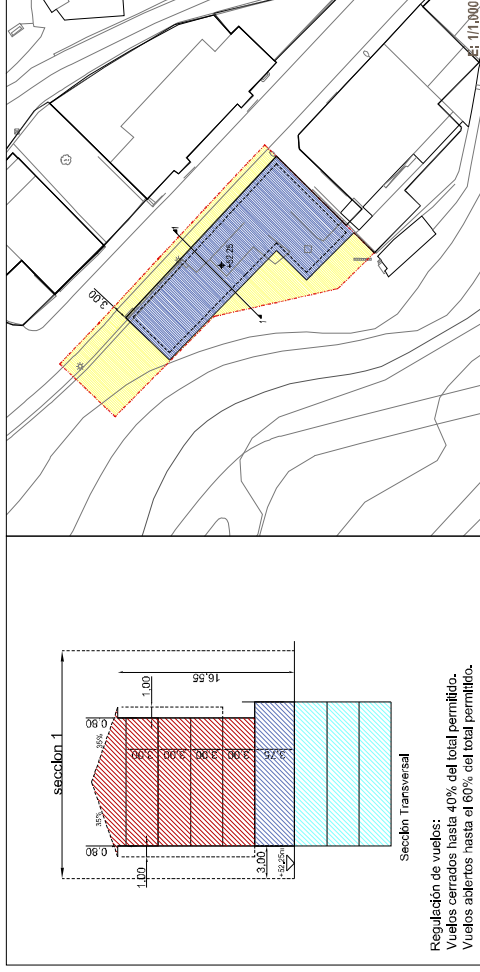
ARAUDI

Injelan, s.l.  
 EDIFICACION INDUSTRIAL Y RESIDENCIAL URBANISMO

E: 1/500

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

## Subámbito "7.A.2 - Santa Clara 19"



Regulación de vuelos:  
Vuelos cerrados hasta el 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:  
Bajo Rasante

1093 m2  
591 m2  
2068 m2(1)  
240 m2(1)  
B+N+bc1  
18

El bajo rasante no computa  
Se limita a un máximo de tres plantas.

<ul style="list-style-type: none"> <li>USO RESIDENCIAL</li> <li>USO INDUSTRIAL</li> <li>USO TECNICO</li> <li>USO EDIFICAMIENTO COMUNITARIO</li> <li>USO EDIFICACION MANIPULACION</li> <li>VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA</li> <li>ENTRADA EN BARRIO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESPAJO PRIVADO - USO PRIVADO</li> <li>ESPAJO PUBLICO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE</li> <li>ESPAJO PUBLICO - USO PUBLICO</li> <li>RASANTE PERIMETRAL</li> <li>RASANTE PERIMETRAL DE MEMORIA DE AUTORIA DE EDIFICACION</li> <li>ERANITZAZA - UTIERA NEUTRIZAZO ESTRA PERIMETRAL</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>USO RESIDENCIAL</li> <li>USO INDUSTRIAL</li> <li>USO TECNICO</li> <li>USO EDIFICAMIENTO COMUNITARIO</li> <li>USO EDIFICACION MANIPULACION</li> <li>VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA</li> <li>ENTRADA EN BARRIO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ESPAJO PRIVADO - USO PRIVADO</li> <li>ESPAJO PUBLICO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE</li> <li>ESPAJO PUBLICO - USO PUBLICO</li> <li>RASANTE PERIMETRAL</li> <li>RASANTE PERIMETRAL DE MEMORIA DE AUTORIA DE EDIFICACION</li> <li>ERANITZAZA - UTIERA NEUTRIZAZO ESTRA PERIMETRAL</li> </ul>

2.012 AZAROA  
NOVIEMBRE 2012



E: 1/500

## 1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Subámbito "7.A.2-Santa Clara 19"

