

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 m².

Dicho ámbito se apoya, a efectos de comunicación viaria, en la carretera N-634, y cuenta con varios pabellones industriales infrautilizados 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 Goikoerrotá, 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 ²)
--	-------------------------------------

- A.- Condiciones de edificación
 - a) Edificabilidad urbanística

AREA “8.A-OLASOATE ”

- Sobre rasante: 0,80 m²/m² = 11.200 m² (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 m²

Se preverá un aparcamiento por cada 100m² 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 m² (t)

c) Edificabilidad para uso Terciario: 3.700 m² (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 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.

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”