

AREA “8.B-OLASO-OLASOPE”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado en sur del municipio, delimitado al norte por el puente Goikoerrotza, al este y sur por el río Deba y al oeste por la carretera CN-634.

El ámbito cuenta con una superficie de 121.400 m² y cuenta con numerosas edificaciones industriales y terciarias, así como el equipamiento comunitario del cementerio de Elgoibar.

El nuevo ámbito se corresponde básicamente con los sectores “3.34-Olaso” y “3.35-Olasope” de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

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

Consolidación, con carácter general, de las condiciones de ordenación estructural y pormenorizada preexistentes y, en definitiva, del patrimonio edificado y urbanizado del ámbito.

Consolidación del nuevo acceso viario al casco urbano de Elgoibar a través del ámbito.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “B.10/8.B – Uso Industrial”	(Superficie 113.597 m ²)
---------------------------------------	--------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 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

Actualmente el ámbito cuenta con una edificabilidad desarrollada de aproximadamente 88.218m²(t).

- Bajo rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante será la establecida conforme a los criterios del documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

AREA “8.B-OLASO-OLASOPE”

Se consolidan los parámetros de forma existentes, así como los consolidados por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento

- Bajo rasante: El número máximo de plantas autorizado bajo rasante en cada parcela y espacio resultante de la ordenación pormenorizada será el establecido conforme a los criterios del documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “B.10-Industrial” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

1.2.-Zona “G.00/8.B – Equipamiento Comunitario”	(Superficie 3.133 m ²)
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general para las zonas globales “G.00 Equipamiento Comunitario”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

B.- Condiciones generales de uso

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general para las zonas globales “G.00 Equipamiento Comunitario”, en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.3.-Zona “E.30/8.B – Sistema General -Red de Comunicación Viaria”	(Superficie 4.418 m ²)
--	------------------------------------

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.

1.4.-Zona “E.30/8.B – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 110 m ²)
---	----------------------------------

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.

2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbano.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

AREA "8.B-OLASO-OLASOPE"

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este 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 "8.3. Olaso. 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.

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado "1.1.A.b" del anterior epígrafe III.

D.-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

AREA "8.B-OLASO-OLASOPE"

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.

Las obras necesarias para la ejecución del bidegorri correrán 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

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. 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 cabe destacar la inundabilidad así como la presencia de pendientes superiores al 30% así como fenómenos erosivos extremos. Estos procesos junto con los de deslizamientos en laderas de acusada pendiente pueden exigir medidas correctoras potencialmente generadoras de impactos paisajísticos. Dada su proximidad al río Deba, este ámbito potencialmente puede verse afectado por problemas de inundación, tanto periodos de retorno de 10, 100 años como de 1000 años (según el Plan Integral de prevención de inundaciones).

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00016, 20032-00015, 20032-00005, 20032-00014, 20032-00012, 20032-00013, 20032-00011, 20032-00010 y 20032-00009).

En lo referente a la biodiversidad cabe destacar la presencia de una franja arbolada de ribera de formaciones de aliseda cantábrica en el límite suroriental del. En esta franja el PGOU propone en parte la calificación como espacio libre urbano, por lo que se recomienda que en el diseño del mismo se mantengan la formación de aliseda existente, salvaguardándose así una comunidad florística autóctona y climática de escasa presencia en el municipio.

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.

AREA “8.B-OLASO-OLASOPE”

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 “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”