

AREA “10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado al norte del municipio, entre el casco urbano y el acceso a la autopista. Se encuentra, delimitado al norte y este por la carretera CN-634, al este por el río Deba y al sur por el sector de suelo no urbanizable “N.U.4- Lerungain”.

El ámbito cuenta con una superficie de 28.812 m² y se encuentra actualmente sin desarrollar, a pesar de que cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

El área se corresponde con el sector 3.61-Leruntxiki Morterika definido en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” de Elgoibar.

Este Plan Parcial se aprobó al amparo de la Modificación de Normas Subsidiarias referida al “Sector Leruntxiki-Morterika”, que modificó el ámbito del sector industrial para posibilitar su desarrollo manteniendo el trazado del río Deba en su ubicación actual, una vez descartada la corta propuesta por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano “10.1- Lerun. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo” de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Los objetivos propuestos en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” de Elgoibar son los siguientes:

- *Dar respuesta al interés social derivado de la gran necesidad de suelo industrial existente en la comarca que hace que las actuales disponibilidades del suelo no alcancen a cubrir la demanda existente.*
- *Diseñar una ordenación que se ajuste a las determinaciones previstas en el documento de Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Elgoibar en relación al Sector industrial de Leruntxiki – Morterika, y que cumplimente todos los requisitos rotacionales dispuestos en la normativa vigente.*
- *Diseñar una red viaria sencilla que permita la concentración de las redes de servicios y garantice la simplicidad de la ordenación general. Asimismo, que confiera la máxima flexibilidad de la distribución edificatoria en función de las solicitudes de la empresa a implantar.*
- *Minoración y racionalización de los costes de urbanización.*
- *Resolución de los sistemas de acometida infraestructural al nuevo polígono.*
- *Configuración de la ordenación de modo que se obtenga un equilibrio del movimiento de tierras entre los volúmenes de excavación y de terraplenado.*

Por último, y con el fin de mejorar y evitar en lo posible la saturación de la comunicación viaria basada en la CN-634,s e propone la conexión del vial estructurante de la ordenación con el vial procedente del área “6.A-Urasandiberri”, y que conectará ambas áreas a través del sector “N.U.4- Lerungain”.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

AREA “10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA”

1. Calificación global

1.1.-Zona “B.10/10.B – Uso Industrial”	(Superficie 28.708m ²)
--	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: Edificabilidad:	Parcela A	3.276 m2
	Parcela B	1.440 m2
	ParcelaC	1.600 m2
	Parcela D	1.684,80 m2
	Parcela E	1.924,80 m2
	Parcela F	4.733,60 m2
	Parcela G	662,40 m2
	Parcela H	931,50 m2
	Parcela I	662,40 m2
	Parcela J	994,75 m2
	Parcela K	368,00 m2
	Parcela L	368,00 m2
	Parcela M	368,00 m2

- Bajo rasante: El Plan Parcial permite la construcción de sótanos, que no computarán a efectos del cómputo de la edificabilidad urbanística del ámbito (Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika”)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Sobre rasante: Perfil de la edificación	Parcela A	III
	Parcela B	II
	ParcelaC	II
	Parcela D	II
	Parcela E	II
	Parcela F	IV


AREA “10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA”

Parcela G	I+E
Parcela H	I+E
Parcela I	I+E
Parcela J	I+E
Parcela K	I+E
Parcela L	I+E
Parcela M	I+E

Altura de edificación:	Parcela A	14m
	Parcela B	14m
	Parcela C	14m
	Parcela D	14m
	Parcela E	14m
	Parcela F	15m
	Parcela G	11m
	Parcela H	11m
	Parcela I	11m
	Parcela J	11m
	Parcela K	11m
	Parcela L	11m
	Parcela M	11m

- Bajo rasante: Se permite la construcción de sótanos. El acceso a los mismos podrá realizarse desde el exterior, siempre que se ocupe para ello parcela privada. (Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-MorteriKA”)

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 “E.30/10.A – Sistema General -Red de Bidegorris”
(Superficie 104 m²)

AREA “10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA”

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 no consolidado por cercanía / insuficiencia de urbanización.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” aprobado definitivamente en febrero de 2.010 que se convalida.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.-Calificación pormenorizada.

Las determinaciones relativas a la calificación pormenorizada son las contenidas en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” aprobado definitivamente en febrero de 2.010 que se convalida.

La ordenación propuesta en el Plan Parcial no contempla usos edificatorios en las áreas inundadas con avenidas de período de retorno de 100 años definidas por el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito es el definido en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” aprobado definitivamente en febrero de 2.010 que se convalida.

2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

A.-Condiciones de actuación.

Las condiciones de actuación del ámbito son las que se establecen tanto en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-Morterika” aprobado definitivamente en febrero de 2.010, como en los proyectos que se hayan formulado a los efectos de su desarrollo y ejecución.

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.

Las condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización del ámbito son las que

AREA “10.A – LERUNTXIKI - MORTERIKA”

se establecen en el Plan Parcial del Sector Industrial “3.61-Leruntxiki-MorteriKA” aprobado definitivamente en febrero de 2.010.

Con respecto a la ejecución del bidegorri propuesto por el presente Plan General, su ejecución y abono correrá a cargo del sector.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

Existen varias edificaciones dentro del ámbito ya declaradas fuera de ordenación por el Plan Parcial: los caseríos Lerun, Lerunaundi y Leruntxiki, así como diversas chabolas y anejos, que se declaran a su vez fuera de ordenación.

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Desde el punto de vista hidrogeológico la zona se asienta sobre aluvial de litologías detríticas alternantes de carácter flyschoides con abundantes areniscas, caracterizadas por una permeabilidad baja por porosidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos los fenómenos de inundación serán más frecuentes en las zonas adyacentes a la vega del Deba y se podrán presentar, de la misma manera, posibles problemas capacidad portante y asentamientos, originando unas condiciones constructivas desfavorables. 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).

En lo referente a la biodiversidad se puede distinguir en el límite inferior derecho del subámbito una pequeña afección a una formación de robledal acidófilo y robledal bosque mixto atlántico, formación que deberá respetarse en la medida de lo posible. Se localizan en el ámbito también hábitats de interés de prados pobres de siega de baja altitud y brezales secos europeos.

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 “10.1. Lerun. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “10.2. Lerun. Zonificación Global”
- Plano “10.3. Lerun. Zonificación Pormenorizada”