

AREA "10.C - IBAITARTE"

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, sur y oeste por el meandro realizado por el río Deba a su paso por la zona, mientras que al este linda con la carretera CN-634 y el área "10.A-Leruntxiki-Morterika".

El ámbito cuenta con una superficie de 32.422 m² y cuenta con varias edificaciones industriales y terciarias. Se corresponde básicamente con el sector 3.51-Ibaitarte de 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

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

Posibilitar la ejecución de la nueva rotonda de acceso que compartirá con el área "11.A-Karkizao" y que supondrá una considerable mejora del acceso y salida del ámbito, que se realizan actualmente mediante un cruce en la propia CN-634.

Posibilitar el acceso ciclista al ámbito a través de un bidegorri que llegará desde la margen izquierda del río Deba, atravesando el área "10.A-Leruntxiki-Morterika".

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "B.10/10.C – Uso Industrial"	(Superficie 31.242m ²)
--	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: Se consolida la edificabilidad urbanística planteada en Plan Parcial convalidado, ejecutada y/o pendiente de ejecutar: 0,88 m²(t)/ m², es decir, 27.492 m²(t) máximo.

Actualmente el ámbito cuenta con una edificabilidad desarrollada de aproximadamente 11.950 m²(t).

- Bajo rasante: La edificabilidad urbanística máxima autorizada bajo rasante será la establecida conforme a los criterios del documento "2.1 Normas

AREA "10.C - IBAITARTE"

Urbanísticas Generales" de este Plan General.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma existentes. En caso de sustitución se seguirán los siguientes criterios:

- Sobre rasante: Perfil de edificación: II

Altura de edificación: 11m

- 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 "E.10/10.C – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 1.150 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.

1.3.-Zona "E.30/10.C – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 30 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:

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este Plan General.

AREA "10.C - IBAITARTE"

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 "10.3. Lerun. 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 ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito es el definido en el Plan Parcial que las vigentes Normas Subsidiarias convalidaron.

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.

AREA "10.C - IBAITARTE"

La ejecución 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

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 originando unas condiciones constructivas desfavorables. 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 (20032-00030, 20032-00029, 20032-00031, 20032-00032, 20032-00028, 20032-00027, 20032-00026, 20032-00025, 20032-00023, 20032-00024, 20032-00022, 20032-00021, 20032-00020, 20032-00019, 20032-00018, 20032-00017).

En lo referente a la biodiversidad cabe destacar la presencia de formaciones de aliseda cantábrica, geoserie edafoclimática de alto valor naturalístico, en la ribera del Deba a su paso por el subámbito, estos hábitats han sido clasificados de interés prioritario para su conservación. La ordenación propuesta califica estas zonas como espacios libres urbanos, por lo que para la protección de este bosque ribereño el diseño de estos espacios libres deberá respetar estas formaciones.

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

AREA “10.C - IBAITARTE”

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