

AREA "11.A-KARKIZAO"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado al norte del municipio, junto a la entrada de la autopista A8 y entre los desarrollos industriales existentes de Lerun e Ibaizarte y frente a Oleta, al sur de la carretera N-634.

El ámbito cuenta con una superficie de 60.920 m² y se encuentra prácticamente libre de edificaciones salvo dos edificios residenciales en la C/San Antolín 2 y C/San Antolín 4 y 6, de una y veinte viviendas respectivamente.

El ámbito se corresponde básicamente con el sector "3.57-Karkizao" y la parte del sector "3.59-Oleta 5" situada al oeste de la rotonda de la autopista, ambos sectores delimitados en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su nueva delimitación queda grafiada en el plano "11.1- Oleta-Karkizao-Ballibar. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Ordenar un desarrollo industrial de 42.749 m² en la zona sur del sector, apoyado en la carretera N-634 y pinchando en la misma en dos puntos: en la entrada del polígono Ibaizarte y en el otro lado, bajo el paso de la autopista.

Completar la trama de espacios verdes del municipio con la incorporación del sistema general de espacios libres que ocuparía una superficie de 8.922 m² bajo la autopista.

Promover el desarrollo de áreas destinadas a actividades económicas especializadas o terciarios diversos, ocupando 7.524 m² situados al norte del ámbito, junto a la rotonda de la autopista.

En este mismo emplazamiento se ubicará además la futura estación intermodal de Elgoibar, en un emplazamiento estratégico, junto a las grandes infraestructuras de comunicación, como son la autopista A8, la línea de ferrocarril de Euskotren y la carretera N-634.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "B.10/11.B – Uso Industrial"	(Superficie 42.749 m ²)
--	-------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 0,70 m²/m² = 29.924 m²(t)

- Bajo rasante: No se establece límite de edificabilidad bajo rasante

AREA "11.A-KARKIZAO"

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Edificación consolidada: Se mantendrán las condiciones definidas por la edificación existente y consolidada.
- Nueva edificación: La altura máxima será de 11 metros medida desde la rasante definitiva del terreno. Dicha instalación podrá superarse, previa licencia municipal, en el caso de instalaciones especiales. Se ajustará a las alineaciones máximas que se señalen en el Plan Parcial.
 Se preverá un aparcamiento por cada 100m2 construidos en el conjunto de los edificios. La superficie máxima de parcela edificable será el 50% de las parcelas aportadas, es decir 21.374 m2
 La superficie máxima construible será de 0,70 m2/m2, es decir, 29.924 m2(t)

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 "D.10/11.A – Uso Terciario"	(Superficie 7.524 m ²)
---------------------------------------	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 0,70 m2/m2 = 5.267 m2(t)
- Bajo rasante: No se establece límite de edificabilidad bajo rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Nueva edificación: La altura máxima será de 14 metros medida desde la rasante definitiva del terreno. Dicha instalación podrá superarse, previa licencia municipal, en el caso de instalaciones especiales. Se ajustará a las alineaciones máximas que se señalen en el Plan Parcial.
 Se preverá un aparcamiento por cada 100m2 construidos en el conjunto de los edificios. La superficie máxima de parcela edificable será el 50% de las parcelas aportadas, es decir 3.762 m2
 La superficie máxima construible será de 0,70 m2/m2, es decir, 5.267 m2(t)

AREA "11.A-KARKIZAO"

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "D.10-Uso Terciario" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

1.3.-Zona "F.10/11.A – Sistema General de Espacios Libres"	(Superficie 8.922 m ²)
--	------------------------------------

Las condiciones generales de edificación y uso son las establecidas con carácter general para las zonas globales "F.10-Sistema General de Espacios Libres", en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan.

1.4.-Zona "E.30/11.A – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 748,74 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.

1.5.-Zona "E.10/11.A – Sistema General -Red de Comunicación Viaria"	(Superficie 975,50 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.

2. Clasificación Urbanística:

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

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

Se procederá a la elaboración y tramitación de un Plan Parcial referido al Ámbito, a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

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.

Los plazos de ejecución se establecen con carácter general en el apartado 24.2 del Documento A-Memoria del Plan General.

AREA "11.A-KARKIZAO"

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 Parcial a desarrollar en el sector.

El nuevo desarrollo del área deberá respetar los retiros mínimos establecidos en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, que en esta área concretamente son 25m.

En cualquier caso, el plano "5.1.8-Ordenación Orientativa" del "Documento 5: 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.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del Ámbito será el definido tanto en el Plan Parcial 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 Parcial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

B.- Condiciones de actuación.

Dichas condiciones serán las que se determinen en el contexto de la elaboración y aprobación tanto del Plan Parcial 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 Parcial del ámbito como de los proyectos a promover en su desarrollo.

3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

AREA "11.A-KARKIZAO"

No existen edificaciones declaradas fuera de ordenación en el ámbito.

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.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos cabe destacar que la zona más próxima al cauce del Deba, se encuentra 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 en el límite sur del subámbito cabe destacar la presencia de formaciones de aliseda cantábrica, geoserie edafoclimática de alto valor naturalístico, en la ribera del Deba. La infraestructura viaria propuesta así como la ordenación del ámbito deberán respetar y asegurar el mantenimiento de esta formación ribereña de alto valor natural por su carácter autóctono y por su escasa presencia en el municipio. Se localiza de la misma manera una formación de robledal acidófilo y robledal bosque mixto, la cual se localiza en un área del subámbito destinada a espacios libres, por lo que a la hora del diseño de este espacio se deberá respetar esta formación vegetal de interés por su carácter autóctono. El resto del ámbito se encuentra conformado por prados pobres de siega de baja altitud, hábitat no prioritario para su conservación, pero que conforman un paisaje de calidad media, agrario con dominio de prados y cultivos atlánticos.

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 "11.1. Oleta-Karkizao-Ballibar. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "11.2. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Global"
- Plano "11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Pormenorizada"
- Plano "11.4. Oleta-Karkizao-Ballibar. Condiciones de Ejecución Urbanística"