

AREA "11.C-OLETA 3"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado al norte del municipio, junto a la entrada de la autopista A8. Limita al norte con el río Deba, al sur con la carretera CN-634, al este con la rotonda de salida a la autopista A8 y al oeste con el ámbito "11.B-Oleta 1 y 2".

El ámbito cuenta con una superficie de 7.165 m², en el que antiguamente se encontraban las instalaciones de la central eléctrica de Iberdrola y su canal, actualmente desafectados.

El ámbito se corresponde básicamente con el sector "3.46-Oleta 3" delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su 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

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

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona "B.10/11.C – Uso Industrial"	(Superficie 6.765 m ²)
--	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

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.

b)Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se consolidan los parámetros de forma de la edificación existente.

B.- Condiciones generales de uso

a) Las condiciones generales de uso son las propias de la zona global "B.10", establecidas en este Plan General.

AREA "11.C-OLETA 3"

b) Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

- Edificación residencial consolidada: 495 m² (t) de régimen libre (dato orientativo)

1.2.-Zona "E.30/11.C – Sistema General -Red de Bidegorris"	(Superficie 400 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:

Los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

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 "11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

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

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.

C.-Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

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

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

AREA "11.C-OLETA 3"

Generales" de este Plan General.

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 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.

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.

AREA "11.C-OLETA 3"

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 10, 100 y 1000 años. El límite septentrional del ámbito se sitúa sobre áreas potencialmente inundables correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00035).

En lo referente a la biodiversidad al tratarse de un ámbito urbano, no aparecen formaciones florísticas de interés.

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. De la misma manera se localiza sobre un punto sensible distorsionado para el Alimoche común.

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"