

AREA “11.D-BALLIBAR”

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado al norte del municipio, junto al peaje de la autopista A8. Alberga la mayor parte de los terrenos delimitados entre la autopista A8 y sus accesos y el meandro del río Deba frente al polígono de Arriaga.

El ámbito cuenta con una superficie de 41.445 m² y alberga principalmente la empresa Rodisa, S.A..

Se encuentra dividida por el paso del sistema general viario de acceso a la autopista, delimitándose dos ámbitos diferenciados en uso. La zona oeste se encuentra habilitada como aparcamiento, y la zona este es la propiamente industrial.

El ámbito se corresponde básicamente con el sector “3.48-Ballibar” delimitado en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento con algunas modificaciones. Estas modificaciones consisten en la desclasificación de la parte del ámbito situada al sur del río Deba, así como la ampliación del área hacia el norte, incorporando parte de los terrenos situados entre el acceso a la autopista y el río Deba.

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

En general se consolida la ordenación existente, así como el edificio de la empresa Rodisa, S.A. con su edificabilidad y parámetros urbanísticos actuales.

Se plantea ampliar el ámbito por la zona norte, incorporando al área los terrenos del caserío Ballibar entre otros, y el propio caserío, creando una nueva ficha de sustitución.

La ampliación del ámbito se considera una unidad de ejecución independiente en la que se permitirá la implantación de un nuevo edificio industrial que cumpla con los retiros de 25m exigidos respecto al río Deba y el enlace con la autopista.

Esta nueva unidad de ejecución dependerá del resto del ámbito (ocupado plenamente por terrenos privados de la empresa Rodisa, S.A. a efectos de su comunicación viaria con la carretera CN-634.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “B.10/11.D – Uso Industrial”	(Superficie 40.777 m ²)
1.1.1- Subámbito “11.D.1-Ballibar Baserria”	(Superficie 8.667 m ²)

AREA “11.D-BALLIBAR”

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 3.591 m²(t) uso industrial
- Bajo rasante: Se permite la edificación máxima de dos plantas bajo rasante, que no computarán a efectos del cómputo de edificabilidad.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Son los que se establecen en el Gráfico 1.Condiciones de edificación “11.D.1- Ballibar Baserra” de la presente Norma Particular.

El nuevo edificio 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.

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”)

1.1.2- Subámbito “11.D.2-Resto del área” (Superficie 32.110 m²)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Para el resto del ámbito, 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

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.30/11.D – Sistema General -Red de Bidegorris”	(Superficie 668 m ²)
--	----------------------------------

AREA “11.D-BALLIBAR”

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

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas:

- “11.D.1-Ballibar Baserria”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “11.3. Oleta-Karkizao-Ballibar. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular.

- “Resto del Área”:

Se consolidan, con carácter general, las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas resultantes de la realidad ejecutada.

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.

- “11.D.1-Ballibar Baserria”:

La edificabilidad será la establecida en el apartado 1.1.1.A.a y en la ficha urbanística particular

“Resto del Área”:

Se consolida la edificabilidad existente

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

- “11.D.1-Ballibar Baserria”:

Estas condiciones son las establecidas en el apartado 1.1.1.A.b y en la ficha urbanística particular

AREA “11.D-BALLIBAR”

- “Resto del Área”:

Se consolidan los parámetros de forma de la edificación existente.

D.- Condiciones particulares de uso de edificación y parcelación.

- “11.D.1-Ballibar Baserria”:

Estas condiciones son las establecidas en la ficha urbanística particular

- “Resto del Área”:

Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes.

V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

1.- Régimen de urbanización.

Se deberá definir un proyecto de urbanización de la unidad “11.D.1-Ballibar Baserria”.

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 edificios declarados fuera de ordenación.

VI.- CONDICIONANTES AMBIENTALES A CONSIDERAR EN LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

AREA “11.D-BALLIBAR”

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. Estas zonas próximas al cauce del Deba del ámbito correspondientes a los depósitos cuaternarios aluviales pueden originar los posibles fenómenos de inundabilidad notorios, por su ubicación en la ribera del Deba, y la configuración del mismo a su paso por esta zona. El ámbito, presenta también, procesos erosivos graves.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ihobe (20032-00036, 20032-00037).

En lo referente a la biodiversidad en el límite noroccidental del subámbito cabe destacar la presencia de formaciones de aliseda cantábrica, geoserie edafoclimática de alto valor naturalístico, en la ribera del Deba. Estos hábitats han sido clasificados de interés prioritario para su conservación

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.- CONDICIONES DE CATALOGACIÓN DE EDIFICACIONES Y/O ELEMENTOS SINGULARES

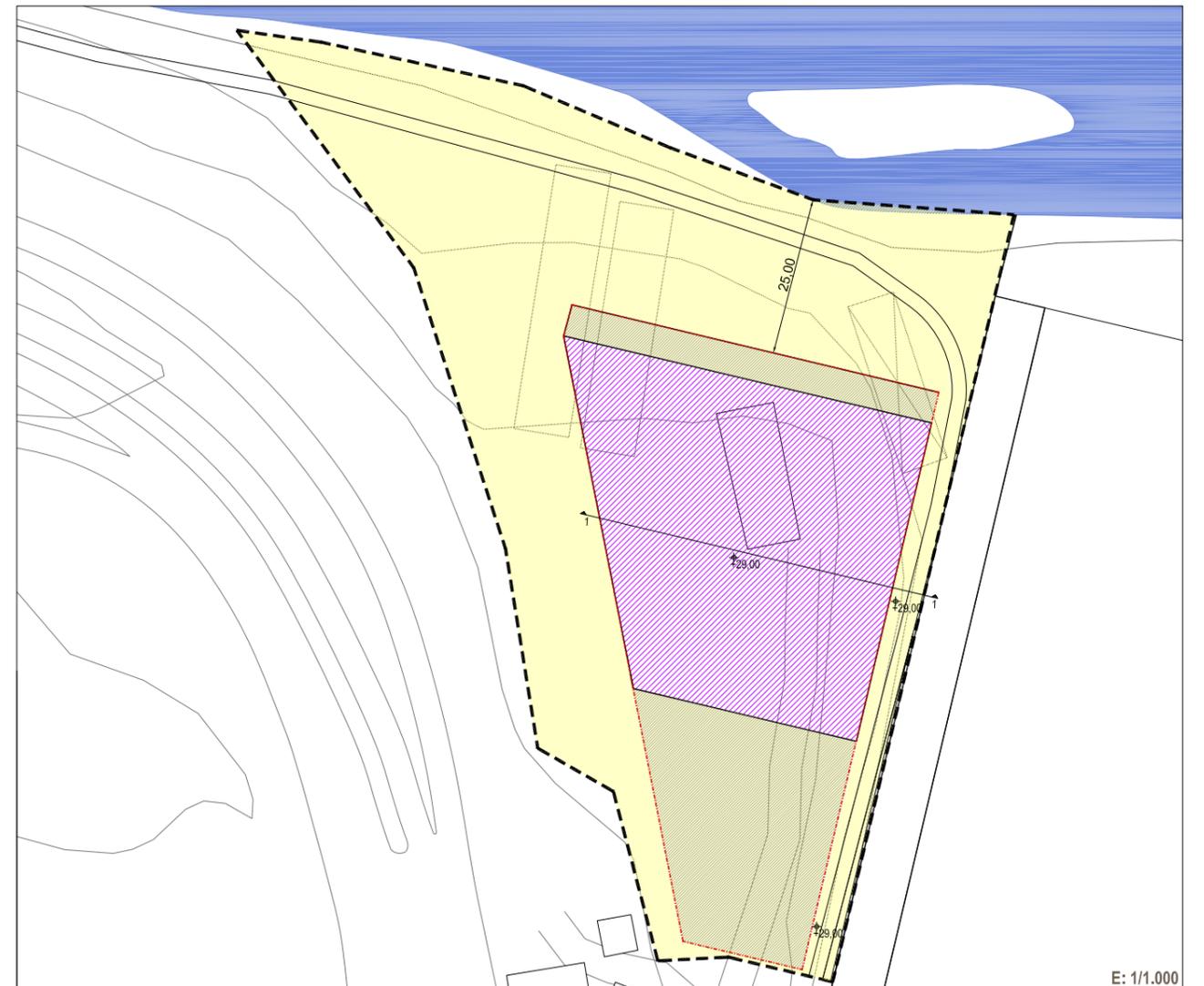
Se deberá tener en cuenta las medidas de protección establecidas en el Documento C-Catálogo del presente Plan General.

VIII.- GRAFICOS

- Plano “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”
- Ficha “11.D.1- Ballibar Baserria”

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "11.D.1 - Ballibar Baserria"



Superficie del Subámbito : 8.667 m²
 Superficie de la Parcela : 3.678 m²
 Superficie edificable Uso Industrial: 3.591 m²(t)

Perfil: II/II
 Altura Máxima: 11m

--- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGHERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA
--- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLICOA "SESTRAZ GOITIK"
--- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOA - ERABILERA PUBLICOA
--- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	+40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA
--- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	+40,00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

Izaskun Larzabal

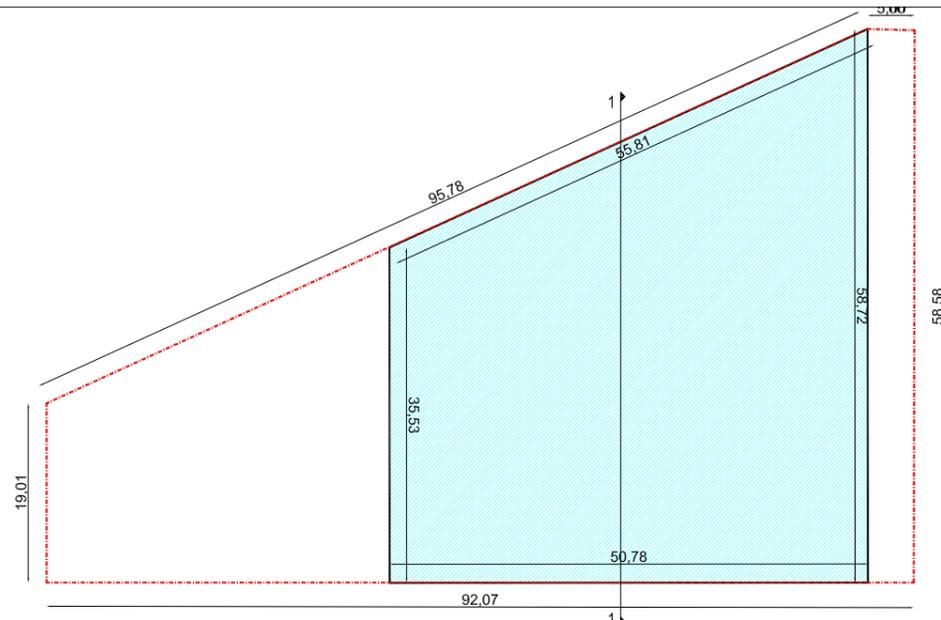
ARAUDI

Injelan, s.l.

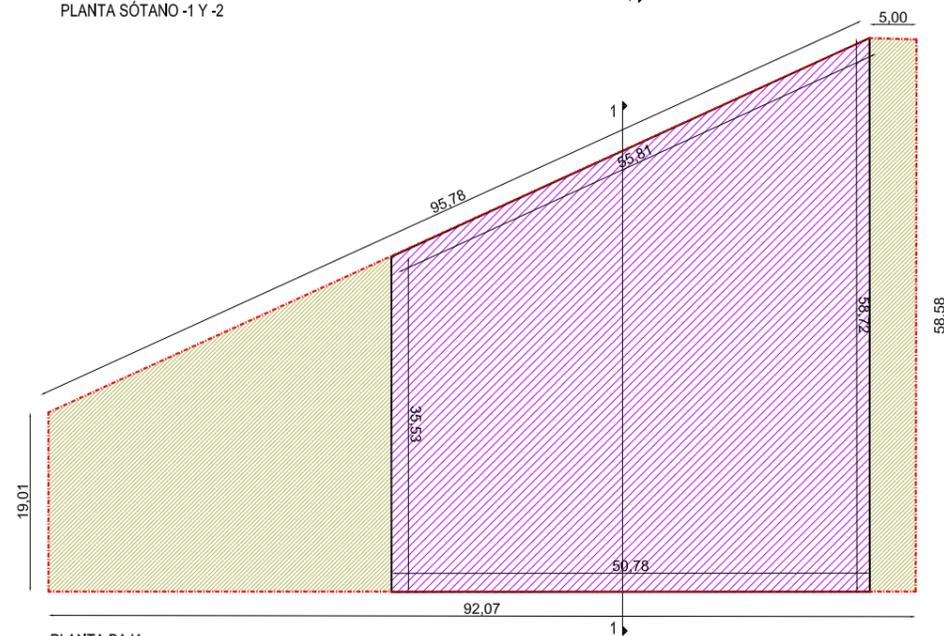
2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

E: 1/750

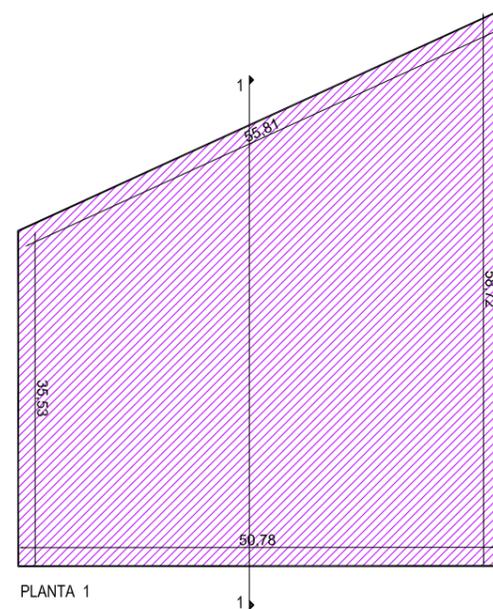
1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Unidad "11.D.1-Ballibar Baserria"



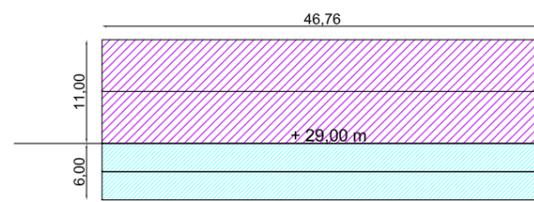
PLANTA SÓTANO -1 Y -2



PLANTA BAJA



PLANTA 1



Sección Transversal