

AREA "13.A-ALTZOLA"

I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

El núcleo urbano de Altzola se encuentra en el extremo norte del término municipal de Elgoibar. El núcleo lo forman diversos edificios residenciales y de actividades económicas ubicados a lo largo de Donostia Kalea (CN-634), Bainuetxeko zumardia y las plazas San Joan y Karmen.

El área cuenta con una superficie de 38.975 m² y se encuentra atravesada por el río Deba y delimitada al norte y oeste por la autopista A8, al sur por el sistema general ferroviario y este por la carretera CN-634 y suelo no urbanizable.

El ámbito se corresponde básicamente con el área "3.28-Sector de Altzola" de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

En esta área se encuentran edificios singulares de Elgoibar como el Hotel Celaya, el Balneario de Altzola, el Hotel Larrañaga, el Palacio Aurretxe, el Palacio Zelaia, la Torre de Andonaegi, la Iglesia de San Joan Bataiatzailea y el Molino Altzola entre otros

Su delimitación queda grafiada en el plano "13.1. Altzola. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Consolidar las fachadas, alineaciones y perfiles de la mayoría de edificios, creando cuatro ámbitos de actuación claros, en los que se pretende completar y mejorar la trama urbana del núcleo.

Por un lado se convalida la propuesta de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento respecto a los denominados edificios A1, A2 y A3 en las citadas Normas, y que recogeremos como unidad de ejecución "13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29".

Por otro lado, se pretende rematar ambos extremos del ámbito norte con la creación de las unidades de ejecución "13.A.2-Iparraldea" y "13.A.3-Hegoaldea", en las que se propone respectivamente un edificio residencial aislado junto al nuevo cruce propuesto en la carretera CN-634 y por otro lado un edificio residencial de remate junto al edificio histórico del Balneario.

Este remate sur del ámbito se realizará mediante la redacción de una ficha de sustitución del actual edificio industrial de Aguas de Alzola, que permita liberar la ribera del río y generar un nuevo espacio libre, al que además llegue el bidegorri propuesto desde la zona de Lerun.

Por último se propone la ficha de sustitución "13.A.-Bainuetxeko zumardia 5-7", con la que se pretende regularizar la trama central del núcleo creando un nuevo edificio a continuación del existente en el número 9 de la misma calle, y retranqueando la nueva edificación de modo que se mejore la anchura del vial y la acera en esos puntos.

La ordenación pormenorizada futura deberá ser compatible con el Plan de Gestión de Riesgo por Inundaciones referido al ARSPI (Area con riesgo Potencial Significativo de Inundación) ES018 GIP DEB 04.

AREA “13.A-ALTZOLA”

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1. Calificación global

1.1.-Zona “A.20/13.A – Residencial de Edificación abierta”	(Superficie 36.542 m ²)
--	-------------------------------------

1.1.1- Subámbito “13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29”	(Superficie 1.022 m ²)
---	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

Se consolida lo establecido en las Normas Subsidiarias vigentes, es decir, 630 m² (6 viviendas) de uso residencial sobre rasante y un zócalo común de planta baja con uso terciario con 237 m².

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se permite la edificación de un edificio de Planta Baja más dos (B+II) y una altura máxima de 10,50 m.

Se consolida lo establecido en las Normas Subsidiarias vigentes, y se reflejan en la ficha gráfica adjunta

B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de Edificación Abierta”

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial: el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

1.1.2- Subámbito “13.A.2-Iparraldea”	(Superficie 1.037 m ²)
--------------------------------------	------------------------------------

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 970 m²(t) (12 viviendas)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se permite la edificación de un edificio de cinco plantas y bajocubierta (V+bc/II) y una altura máxima de 16m.

B.- Condiciones de uso

AREA “13.A-ALTZOLA”

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de Edificación Abierta”

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

1.1.3 – Subámbito “13.A.3-Hegoaldea” (Superficie: 1.926 m²)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 1.360 m²(t) (16 viviendas)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se permite la edificación de un edificio de cuatro plantas y bajocubierta (IV+bc/II) y una altura máxima de 13m.

B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de Edificación Abierta”

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

1.1.4 – Subámbito “13.A.4 – Bainuetxeko zumardia 5-7” (Superficie: 1.644 m²)

A.- Condiciones de edificación

a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante:	residencial:	1.088 m ² (t) (12 viviendas)
	terciario:	363 m ² (t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Se permite la edificación de un edificio de cuatro plantas y bajocubierta (B+bc/II) y una altura máxima de 13m.

B.- Condiciones de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de Edificación Abierta”

Régimen jurídico de la nueva edificabilidad residencial el total de la edificabilidad proyectada se destina al régimen de promoción libre.

1.1.4- Subámbito “13.A.5-Resto del ámbito” (Superficie 32.916 m²)

AREA “13.A-ALTZOLA”

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 existentes.

B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global “A.20-Residencial de Edificación Abierta” (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”)

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 se determina en el presente 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:

“13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y en la ficha gráfica adjunta.

“13.A.2-Iparraldea”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y en la ficha gráfica adjunta.

“13.A.3-Hegoaldea”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y en la ficha gráfica adjunta.

“13.A.4-Bainuetxeko zumardia 5-7”:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular y en la ficha gráfica adjunta.

AREA “13.A-ALTZOLA”

“1.A.5-Resto del Ámbito”:

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 “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada” de esta Norma Particular.

B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

“13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.1.A.a” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

“13.A.2-Iparraldea”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.2.A.a” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

“13.A.3-Hegoaldea”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.3.A.a” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

“13.A.4-Bainuetxeko Zumardia 5-7”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.4.A.a” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

“1.A.5-Resto del Ámbito”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.5.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.

“13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.1.A.b” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

“13.A.2-Iparraldea”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.2.A.b” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

“13.A.3-Hegoaldea”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.3.A.b” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

“13.A.4-Bainuetxeko zumardia 5-7”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.4.A.b” del anterior epígrafe III y en la ficha gráfica adjunta.

“1.A.5-Resto del Ámbito”:

Dicha edificabilidad es la resultante de las previsiones expuestas en el apartado “1.1.5.A.b” del anterior

AREA "13.A-ALTZOLA"

epígrafe III

D.- Condiciones particulares de edificación y parcelación.

"13.A.1-Bainuetxeko zumardia 29":

Estas condiciones son las establecidas en la ficha gráfica adjunta

"13.A.2-Iparraldea":

Estas condiciones son las establecidas en la ficha gráfica adjunta

"13.A.3-Hegoaldea":

Estas condiciones son las establecidas en la ficha gráfica adjunta

"13.A.4-Bainuetxeko zumardia 5-7":

Estas condiciones son las establecidas en la ficha gráfica adjunta

"13.A.5-Resto del Ámbito":

Se consolidan las condiciones de uso de edificación y parcelación existentes

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.

Se deberá definir un proyecto de obras complementarias para los subámbitos que así lo requieran.

En todo caso, las citadas obras complementarias urbanizarán la totalidad del suelo público afectado en el entorno de la parcela privada resultante.

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.

AREA "13.A-ALTZOLA"

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

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 hidrogeológico el sustrato es de naturaleza aluvial con presencia de litologías detríticas alternantes con abundantes areniscas, con permeabilidades bajas por porosidad.

Desde el punto de vista de los procesos y riesgos las características hidrogeológicas determinan posibles problemas de inundación, encharcamiento y capacidad portante y asientos, responsables de unas condiciones constructivas desfavorables. Se localizan zonas con procesos erosivos extremos. Los fenómenos de inundabilidad afectan a prácticamente todo el ámbito, dada su situación en la ribera del Deba. Se localizan dentro del ámbito zonas afectadas por inundabilidad con periodo de retorno desde 10 hasta 1000 años.

Atendiendo a los riesgos ambientales el ámbito presenta algunas parcelas, incluidas en la categoría de suelos potencialmente contaminados, del inventario realizado Ithobe (20032-00059, 20032-00058, 20032-00057, 20032-00056).

En lo referente a la biodiversidad destaca la presencia de una masa forestal de robledal acidófilo y robledal bosque mixto atlántico, de interés para su conservación, por lo que a la hora del diseño de estos espacios libres se respeta esta formación boscosa, en la medida de lo posible. Se localiza también una formación de aliseda cantábrica de alto valor naturalístico por su escasa representación en el municipio y por su carácter climácico.

La totalidad del ámbito se caracteriza por paisajes de plantaciones forestales en dominio fluvial en laderas e interfluvios alomados, que pese a tratarse de paisajes alterados por la actividad humana se puede clasificar como de valor medio por su carácter natural. El paisaje urbano de Altzola presenta un valor reseñable. Las nuevas edificaciones proyectadas deberán tener en cuenta la identidad paisajística del ámbito.

En lo que a las comunidades se refiere se localiza 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 y sobre un área de interés para el Murciélago de Cueva.

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.

AREA “13.A-ALTZOLA”

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.

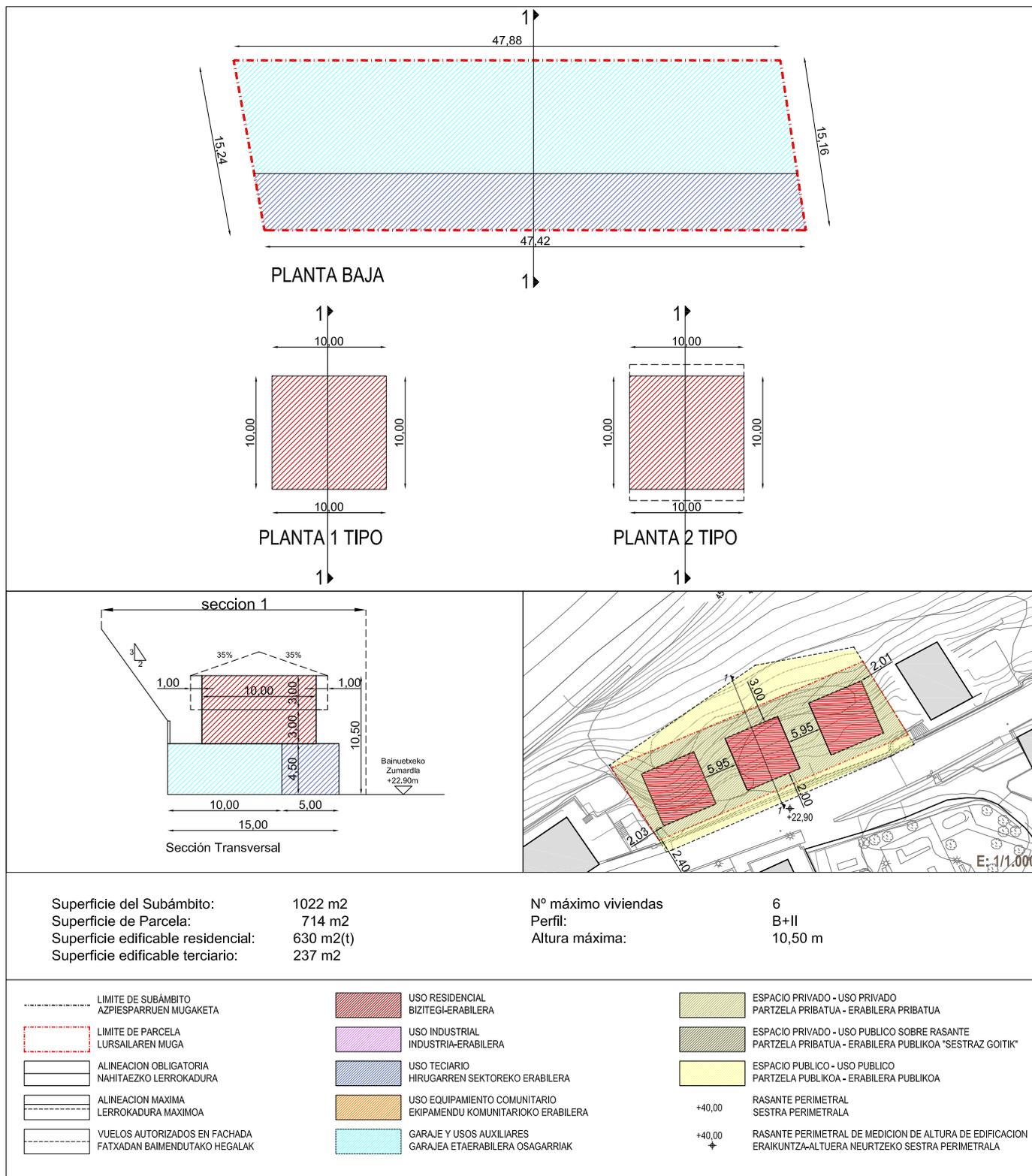
VIII.- GRAFICOS

- Plano “13.1. Altzola. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo”
- Plano “13.2. Altzola. Zonificación Global”
- Plano “13.3. Altzola. Zonificación Pormenorizada”
- Plano “13.4. Altzola. Condiciones de Ejecución Urbanística”
- Ficha “ 13.A.1- Bainuetxeko zumardia 29”
- Ficha “13.A.2- Iparraldea”
- Ficha “ 13.A.3- Hegoaldea”
- Ficha “13.A.4- Bainuetxeko zumardia 5-7”

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "13.A.1 - Bainuetxeko Zumardia 29"



2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
Arquitecto

ARAUDI

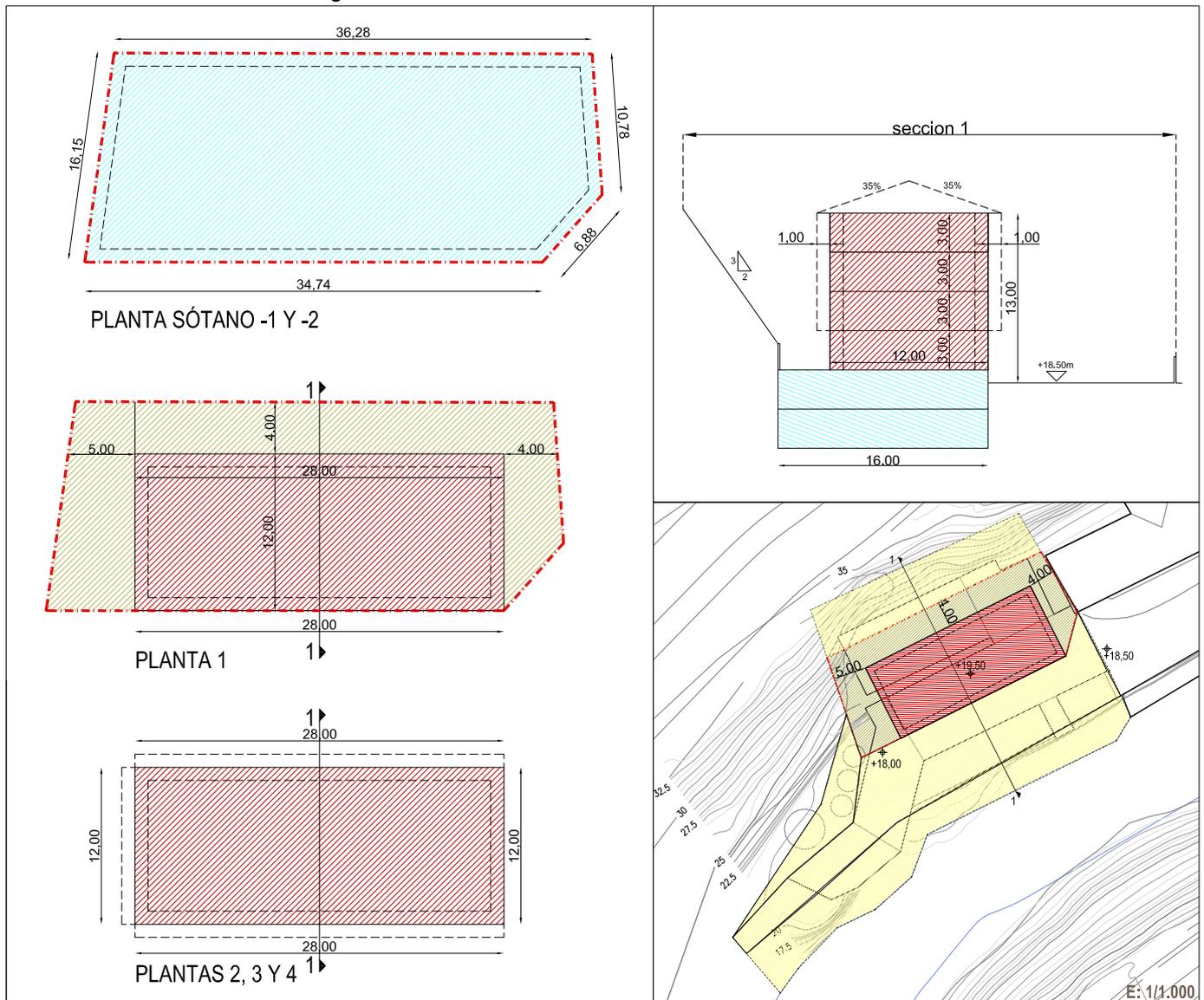
Injelan, s.l.
EDIFICACION INDUSTRIAL
INGENIERIA CIVIL URBANISMO

E: 1/500

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "13.A.3 - Hegoaldea"



Superficie del Subámbito : 1926 m2
 Superficie de la Parcela : 593 m2
 Superficie edificable residencial: 1360 m2(t)

Nº máximo viviendas: 16
 Perfil: IV+bc/II
 Altura Máxima: 13m

<ul style="list-style-type: none"> --- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA - - - LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA — ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA — ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA — VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK 	<ul style="list-style-type: none"> USO RESIDENCIAL BIZITEGI-ERABILERA USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK 	<ul style="list-style-type: none"> ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PRIBATUA ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIBATUA - ERABILERA PUBLIKOIA "SESTRAZ GOITIK" ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLIKOIA - ERABILERA PUBLIKOIA +40,00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA +40,00 ⚡ RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA
---	--	---

2.012 AZAROA
 NOVIEMBRE 2.012

Izaskun Larzabal
 Arquitecto

ARAUDI

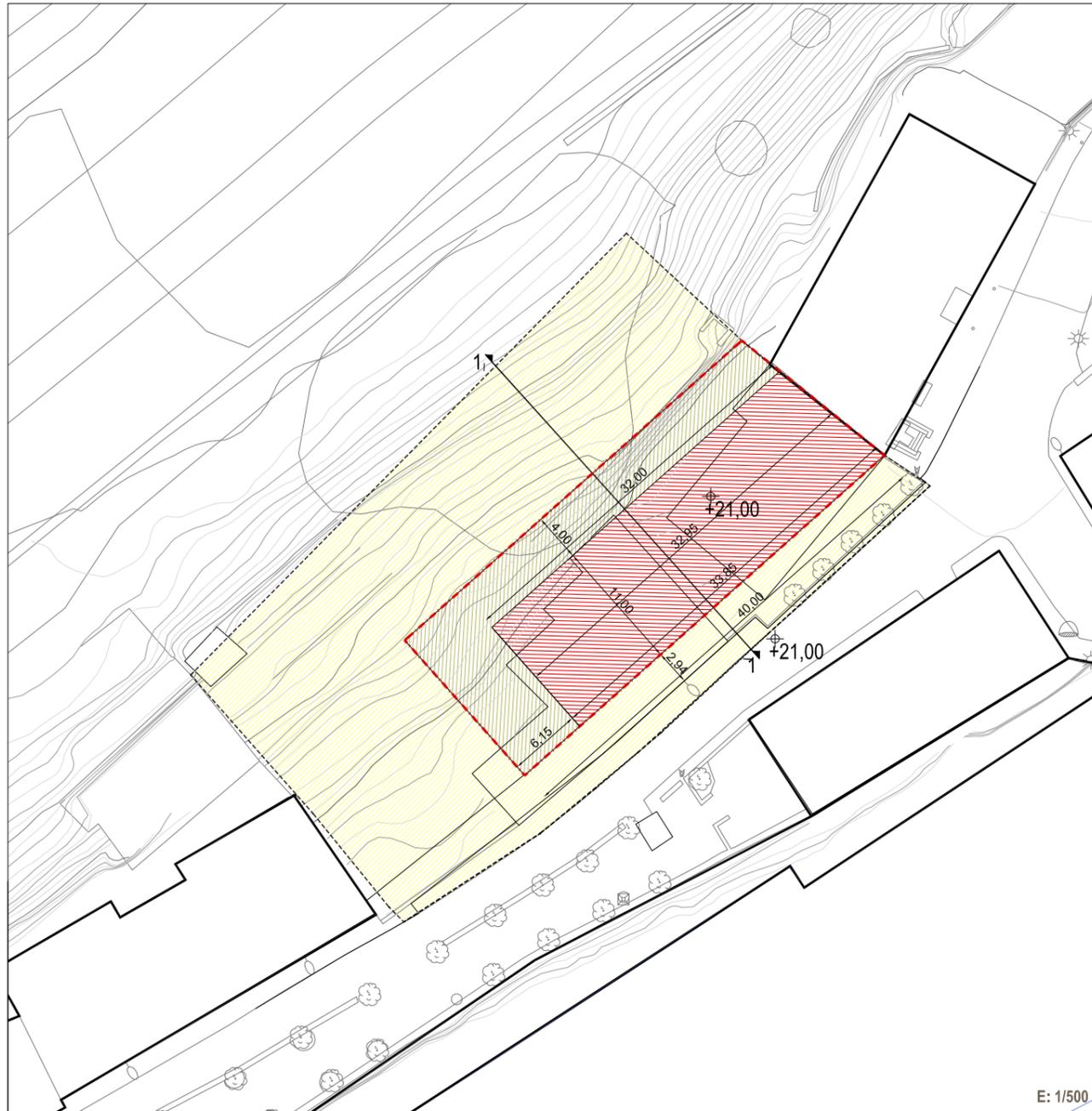
Injelan, s.l.
 EDIFICACION INDUSTRIAL INGENIERIA CIVIL URBANISMO

E: 1/500

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "13.A.4 - Bainuetxeko Zumardia 5-7"

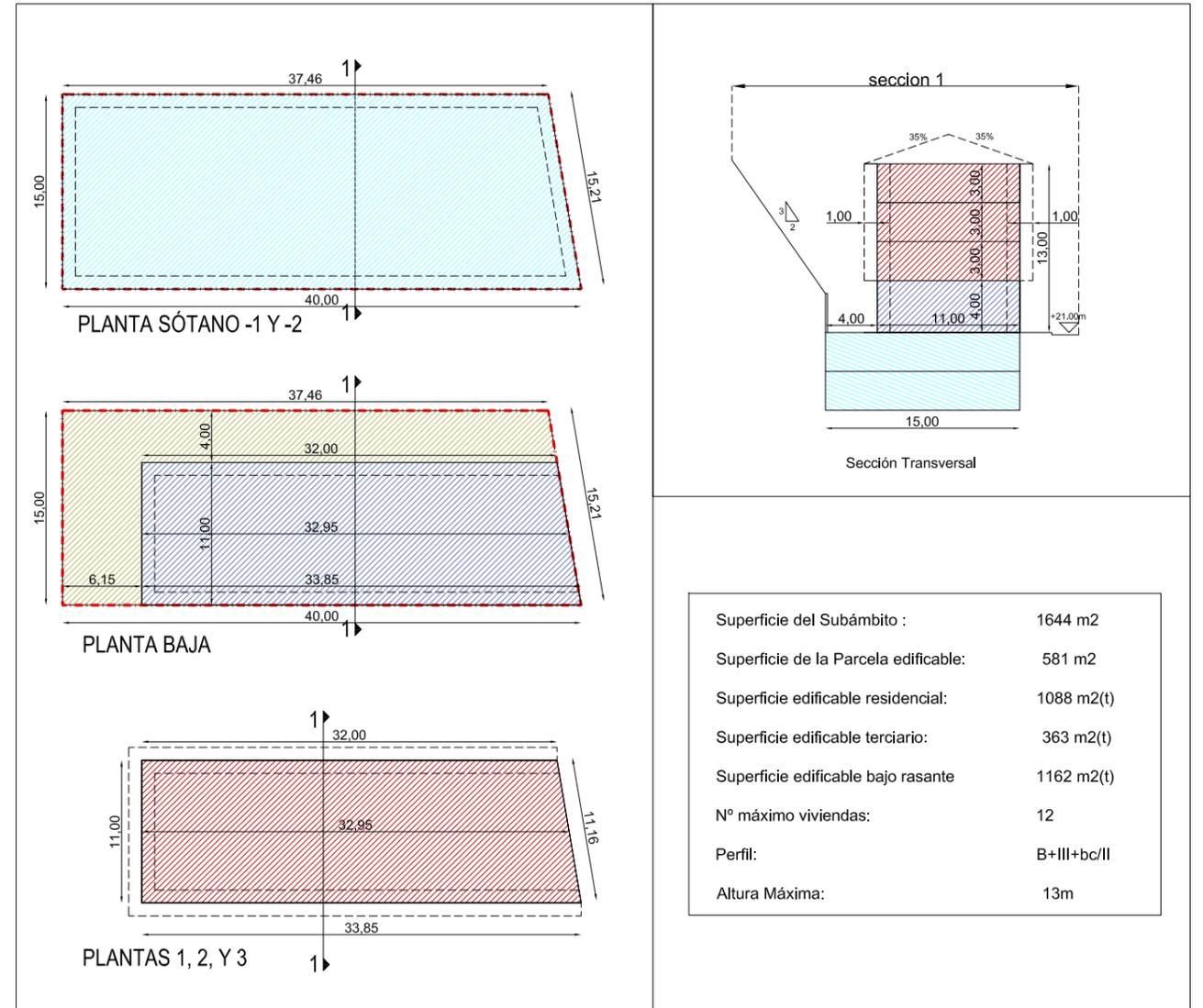


----- AREA / SEKTOREA	----- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	----- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	----- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	----- ALINEACION MAXIMA LERROKADURA MAXIMOA	----- VUELOS AUTORIZADOS EN FACHADA FATXADAN BAIMENDUTAKO HEGALAK	USO RESIDENCIAL BIZITEGLERABILERA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	USO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO ERABILERA	GARAJE Y USOS AUXILIARES GARAJEA ETA ERABILERA OSAGARRIAK	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICOAK "SESTRAZ GOITIK"	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOAK - ERABILERA PUBLICOAK	RED DE COMUNICACIÓN VIARIA BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA	ACCESOS A GARAJE - SUELO PÚBLICO APARKALEKURAKO SARRERAK - PARTZELA PUBLICOAK
+40.00 RASANTE PERIMETRAL SESTRA PERIMETRALA	+40.00 RASANTE PERIMETRAL DE MEDICION DE ALTURA DE EDIFICACION ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA														

Elgoibarko Hiri Antolamendurako Plan Nagusia

Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Elgoibar

Subámbito "13.A.4 - Bainuetxeko Zumardia 5-7"



----- LIMITE DE SUBÁMBITO AZPIESPARRUEN MUGAKETA	USO RESIDENCIAL BIZITEGLERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PRIVADO PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PRIVATUA
----- LIMITE DE PARCELA LURSAILAREN MUGA	USO INDUSTRIAL INDUSTRIA-ERABILERA	ESPACIO PRIVADO - USO PUBLICO SOBRE RASANTE PARTZELA PRIVATUA - ERABILERA PUBLICOAK "SESTRAZ GOITIK"
----- ALINEACION OBLIGATORIA NAHITAEZKO LERROKADURA	USO TECIARIO HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA	ESPACIO PUBLICO - USO PUBLICO PARTZELA PUBLICOAK - ERABILERA PUBLICOAK
----- 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 ERAIKUNTZA-ALTUERA NEURTZEKO SESTRA PERIMETRALA

2.012 AZAROA
NOVIEMBRE 2012



E: 1/500

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Unidad "13.A.4-Bainuetxeko Zumardia 5-7"