

05 - ELEXGARAI

1. OBJETIVOS:

- 1 Derribo de las ruinas de lo que fueron vivienda.
- 2 En su lugar dentro del barrio la posibilidad de levantar edificios residenciales acordes con la zona.
- 3 Acondicionamiento de la zona de la iglesia.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	5.045 m ²
USO GLOBAL:	Vivienda
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	No existe.
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	3.000 m ² (c).
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	3.000 m ² (c).
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	5.896 m ² (p) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	Iglesia de Santa Ageda; caserío Elexgarai
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Consolidadas: 4 Nuevas: 16
PROGRAMA:	2. 2º cuatrienio

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Remitida (A5)
ZONA DE ACTUACIÓN:	El propio ámbito
TIPO DE ACTUACIÓN:	Sistema de concertación (K4)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	Las exigidas por ley.
RÉGIMEN DE USOS:	
- Uso característico:	Vivienda de alta densidad (art. 71)
- Por lo demás, de acuerdo con el plan especial que se redacte	
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	Será especificado por el plan especial que se redacte
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	De acuerdo con el régimen del plan especial que se redacte
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	SI
OTROS:	
1. Las ruinas y cuerpos inadecuados que fueron viviendas en su día quedan fuera de ordenación.	
2. En caso de desaparición de los cuerpos unidos a la iglesia, no podrán ser reconstruidos (carácter de “adecuación al ser sustituidos”).	
3. Por lo demás, el plan especial que se redacte especificará si los edificios actuales son compatibles con la ordenación.	
4. Del total de la edificabilidad urbanística 1.375 m ² (e) es la que corresponde al incremento de edificabilidad.	
5. Las plantas bajas de los nuevos edificios residenciales serán dirigidos a viviendas, no pudiéndose fijar en ellas ningún uso de actividad económica.	
6. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.	

4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

- 1 La iglesia de Santa Ageda de Gesalibar y su zona próxima está designada como posible zona arqueológica.
- 2 La edificabilidad que puede desarrollarse en el ámbito no cumple con el estándar legal de vivienda de protección pública correspondiente. Por consiguiente, con el objeto de cumplir el equilibrio que es obligatorio, la edificabilidad para tal objeto deberá cumplirse con el desarrollo de los ámbitos excedentarios (art. 72).
- 3 El estándar legal de los alojamientos dotacionales de este ámbito (21 m²) deberá materializarse en el ámbito de Istizabal.