

08 - ISTIZABAL

1. OBJETIVOS:

- 1 Consolidación y composición de la zona de vivienda de baja densidad.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	36.747 m ²
USO GLOBAL:	Vivienda
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	No existe.
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	14.860 m ² (e)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	13.360 m ² (e)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	La que actualmente está reconocida
PATRIMONIO A PROTEGER:	Caserío Istegi
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Total: 39
PROGRAMA:	No precisa

3. ORDENACIÓN INCORPORADA:

El Plan Parcial del Sector S-2, aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha de 4 de junio de 1996, es incorporado por este PGOU.

4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	Consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Incorporada (A4)
ZONA DE ACTUACIÓN:	El propio ámbito
TIPO DE ACTUACIÓN:	Gestionado (K1)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	
- Nno se exige nada en especial.	
RÉGIMEN DE USOS:	
- Uso característico:	Vivienda de baja densidad (art. 74)
- El resto, de acuerdo con el plan especial aprobado	
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	Lo especifica el plan especial aprobado
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	De acuerdo con el plan parcial aprobado
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	NO
OTROS:	
1. El plan incorporado especifica si los edificios actuales son conforme a la ordenación.	
2. La parcela de 1.638 m ² (I), para uso del equipamiento que se ubica en el sur del ámbito se dirigirá a residencia de dotación, y en esta se podrá construir un máximo de 1.500 m ² (e).	
3. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.	

5. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

- 1 De conformidad con el "*plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos*", el retiro con respecto al río Aramaio será de 12 metros, quedando bajo la autorización de la Agencia del Agua cualquier intervención que se vaya a realizar en dicha distancia.
- 2 Deberá respetarse la cota de resguardo T500 establecida según normativa vigente, para evitar el riesgo de inundabilidad. Además de esto, la construcción de los alojamientos dotacionales, para prevenir la inundación, deberá retirarse de la zona inundable para la avenida correspondiente a un periodo de retorno de 100 años.