

29 - SAN ANDRES BERRI

1. OBJETIVOS:

- 1 Ordenación y creación de una nueva zona residencial de edificación abierta y vivienda protegida.
- 2 Ordenación las obras de urbanización realizando una adecuada conexión con el ámbito San Andrés.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	16.047 m ²
USO GLOBAL:	Vivienda
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo de Araba etorbidea que se encuentra incluido en la red viaria principal.
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	24.250 m ² (c)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	24.000 m ² (c)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	46.118 m ² (p) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	No existe
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Nuevas: 220
PROGRAMA:	1 cuatrienio

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO: No consolidado
 RÉGIMEN DE ORDENACIÓN: Remitida (A5)
 ZONA DE ACTUACIÓN: El propio ámbito
 RÉGIMEN DE GESTIÓN: Sistema de concertación (K4)
 DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):
 Además de las exigidas por la ley.
 - Se construirá el aparcamiento subterráneo en suelo público y se dejará en manos del Ayuntamiento, lo cual será concretado por el plan especial que se redacte.

RÉGIMEN DE USOS:

- Uso característico: Residencial edificación abierta (art. 71)
- Por lo demás, de acuerdo con el plan especial que se redacte

EDIFICABILIDAD PORMENORIZADA:

	Mínimo	Máximo
- Viviendas de protección pública	16.500 m ² (c)	16.875 m ² (c)
- Residencial edificación abierta	No limitado	12.000 m ² (c)
- Resid. edific. viv. protegida	11.500 m ² (c)	No limitado
- Comercial	500 m ² (c)	1.200 m ² (c)
- Equipamiento genérico	250 m ² (c)	250 m ² (c)
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	De acuerdo con el régimen del plan especial que se redacte	
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	SI	

OTROS:

1. El antiguo edificio Polmetasa queda fuera de ordenación.
2. La edificabilidad máxima permitida para el uso residencial respecto de la edificabilidad urbanística total existente es de 23.500 m²(c). Un máximo de 12.000 m²(c) de dicha edificabilidad podrán ser destinados a edificación abierta. El resto de la edificabilidad será para vivienda protegida, y como mínimo 6.000 m²(c) deberán ser destinados a VPO. En cualquier caso, deberá ejecutarse la edificabilidad necesaria para cumplir tanto con el estándar legal de vivienda de protección pública del propio ámbito, como compensar el estándar legal de los ámbitos deficitarios; deberán cumplirse las dos.
3. Las conexiones respecto de Alfonso VIII y Araba etorbidea tendrán carácter de sistema local.
4. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.

4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

- 1 Deberá respetarse la cota de resguardo T500 establecida según normativa vigente, para evitar el riesgo de inundabilidad.
- 2 Según el "inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes" elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
- 3 Los costes de los trabajos que en concepto de ejecución subsidiaria han sido realizados por el Ayuntamiento deberán ser asumidos por el propio ámbito.
- 4 El estándar legal de las alojamientos dotacionales de este ámbito (353 m²) deberá materializarse en el ámbito de Istizabal.