

33 - URIBESALGO

1. OBJETIVOS:

- 1 Ordenación y creación de una nueva zona residencial de edificación abierta.
- 2 Recuperación de la orilla y cauce del río Deba de forma ecológica.
- 3 Estructuración de toda la zona dando la cara al río recuperado.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	5.954 m ²
USO GLOBAL:	Residencial
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Deba
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	6.900 m ² (c)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	6.900 m ² (c)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	17.476 m ² (h) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	No existe
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Consolidadas: 5 Nuevas: 65
PROGRAMA:	2 cuatrienio

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Específica (A3)
ZONA DE ACTUACIÓN:	El propio ámbito
RÉGIMEN DE GESTIÓN:	Gestión mediante actuaciones de dotación (K2)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	
- Las exigidas por ley.	
RÉGIMEN DE USOS:	
- Uso característico:	Residencial edificación abierta (art. 71)
- Uso autorizado:	Residencial edificación vivienda protegida (art. 72)
EDIFICABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN:	
A- (Bastarretxe) residencial edificación abierta: 1.170 m ² (c), que se añadirán a los 730 m ² (c) de edificabilidad preexistentes.	
B- (Uribesalgo) residencial edificación abierta: 3.000 m ² (c)	
Residencial vivienda protegida (tasada): 2.000 m ² (c)	
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	
- Perfil:	2S+PB+5P+AT+BC
- Altura:	22 m
- Parcelación mínima	Las parcelas A y B son indivisibles
- Incremento de vivienda:	En la actuación A 16 y en la actuación B 49 viviendas
- Resto:	Art.s 71 y 72
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	SI
OTROS:	
1 Previamente a proceder al establecimiento del uso residencial, el edificio Uribesalgo seguirá manteniendo la posibilidad de incorporar el uso de industria común. En caso de que lo hiciera tanto el régimen de uso como el régimen de la construcción sería el del art. 86.	
2 En relación con la casa Basterretxe, previamente a realizar la sustitución de edificio que autoriza el plan, mantendrá el actual uso residencial de edificación antigua. En este caso el régimen de uso y el régimen de la construcción serán los del art. 70.	
3. El incremento de edificabilidad respecto de la edificabilidad urbanística total existente es de 6.170 m ² (c). 4.170 m ² (c) de dicho incremento serán destinados a edificación abierta y 2.000 m ² (c) serán para vivienda protegida (tasada).	

4. 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 Deba será de 10 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.
- 3 Según el "inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes" elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
- 4 En base al convenio urbanístico suscrito, las cargas urbanísticas de la parcela donde se ubica el pabellón Uribesalgo han quedado satisfechas en parte.
- 5 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).
- 6 El estándar legal de las alojamientos dotacionales de este ámbito (93 m²) deberá materializarse en el ámbito de Istizabal

