

35 - INTXAUSTI

1. OBJETIVOS:

- 1 Ordenación del ámbito que englobará el uso residencial, el uso de actividad económica del sector terciario y el uso de equipamiento.
- 2 Con el objeto de poder materializar los posibles usos alternativos que en el futuro puedan presentarse en el ámbito de la cantera de San Josepe, contemplar itinerarios para poder acceder de forma adecuada a la cantera.
- 3 Obtener un espacio público de ocio en la zona del río Deba.
- 4 Realización de obras de adecuación en Intxausti kalea, en el correspondiente tramo.
- 5 Prolongación del bidegorri del valle del Deba, en su correspondiente tramo.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	32.568 m ²
USO GLOBAL:	Residencial
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Deba - El tramo de Intxausti kalea que está incluido en la red principal viaria - Tramo del bidegorri del valle de Deba
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	29.300 m ² (c)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	23.200 m ² (c)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	44.968 (h) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	Antiguo lavadero de Intxausti
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Nuevas: 224
PROGRAMA:	2 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 cooperación (K5)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	

Además de las exigidas por la ley.

- Deberán recuperarse las orillas del río y adecuarse como zona de ocio.
- Deberá construirse el oportuno tramo del bidegorri del valle de Deba.
- Deberá realizarse la cesión de suelo para la infraestructura que conectará con la cantera de San Josepe.
- Deberá realizarse la cesión de suelo para la adecuación del tramo de carretera entre Takolo y la variante.

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
- Residencial edificación abierta	11.000 m ² (c)	12.000 m ² (c)
- Residencial edificación vivienda protegida	10.200 m ² (c)	11.200 m ² (c)
- Comercial	750 m ² (c)	1.000 m ² (c)
- Equipamiento para servicios urbanos	30 m ² (c)	50 m ² (c)
- Equipamiento genérico	4.000 m ² (c)	5.100 m ² (c)
- Infraestructura (ascensor)	150 m ² (c)	500 m ² (c)

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN: De acuerdo con el régimen del plan especial que se redacte

UNIDAD DE EJECUCIÓN: SI

OTROS:

1. Quedan fuera de ordenación los edificios así señalados por el plano de compatibilidad con la ordenación.
2. Por lo demás, el plan especial que se redacte especificará si los edificios actuales son compatibles con la ordenación.
2. La edificabilidad máxima permitida para el uso residencial respecto de la edificabilidad urbanística total existente es de 22.450 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 5.100 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. La adecuación de la orilla del río tendrá carácter de sistema local.
4. La prolongación del bidegorri del valle de Deba tendrá carácter de sistema local.
5. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.

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.
Deberá respetarse la cota de resguardo T500 establecida según normativa vigente, para evitar el riesgo de inundabilidad. Además de esto, deberán respetarse las distancias de retiro correspondiente a T100.
- 2 Según el “inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes” elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
El estándar legal de las alojamientos dotacionales de este ámbito (337 m²) deberá materializarse en el ámbito de Istizabal

