

48 - GARIBAI

1. OBJETIVOS:

- 1 Consolidación de los edificios actuales, no previéndose en la misma nuevas intervenciones.
- 2 No obstante, con el objeto de mejorar tanto el medio ambiente urbano como la calidad de vida, se debería hacer frente a varias intervenciones, especialmente de nivel de urbanización.
- 3 Cierre del paso que se encuentra en mal estado entre la torre de Viteri 2 y las casas de Zerkaosteta kalea y dar en el mismo la posibilidad de ampliar los locales.
- 4 Prolongación del bidegorri Etxaluze-Musakola, en el correspondiente tramo.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	94.263 m ²
USO GLOBAL:	Vivienda
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Deba - Los tramos de Kontzeziño kalea y Nafarro etorbidea que están incluidas en la red principal viaria. - Tramo del carril-bici del valle de Deba - Tramo del carril-bici Etxaluze-Musakola. - RESIDENCIA ITURBIDE
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	Lo que está construido en la actualidad + 100 m ² (e)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	Lo que está construido en la actualidad + 100 m ² (e)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	Lo que está construido en la actualidad + aquellas que se derivan de actuaciones de dotación (las generadas por una ampliación física) + las derivadas de cambios de uso (art. 22,2,2)
PATRIMONIO A PROTEGER:	El frontón de Zaldibar, las oficinas de la Union Cerrajera y el grupo San Juan.
PROGRAMA:	Sin especificar

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Sin consolidación total (A2)
ZONA DE ACTUACIÓN:	Diversas actuaciones de dotación
TIPO DE ACTUACIÓN:	La gestión mediante actuaciones de dotación (K2)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	
- Nno se exige nada en especial.	
RÉGIMEN DE USOS:	
- Uso característico:	Vivienda de alta densidad (art. 71)
- Usos principales autorizados:	Actividad de servicio comercial-hostelero (art. 89)
	Equipamiento social y administrativo (art. 90)
	Equipamiento de salud y asistencia (art. 90)
EDIFICABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN:	
A – Para cierre del paso entre edificios	100 m ² (c)
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	Art.s 71, 89 y 90
Respecto a la actuación A, además:	
- Perfil:	BS
- Altura:	La marcada por los bajos de los edificios contiguos
- Nueva ocupación del suelo:	La marcada por las alineaciones de los edificios contiguos
- Resto:	Artículo 71.
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	NO
OTROS:	
1. El perfil de los edificios en que se exige la adecuación al sustituirse, deberá ser semejante al perfil más extendido del ámbito.	
2. En caso de ser necesaria la adecuación de los límites entre el dominio público y la propiedad privada en las obras de rehabilitación urbana, para comenzar con la correspondiente gestión de suelo será suficiente que esté aprobado un proyecto general de urbanización.	

4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

- 1 De conformidad con el "Plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos", deberá obtenerse la autorización de la Agencia del Agua para la construcción de cualquier nuevo edificio en los primeros 10 metros.
- 2 En el conjunto de viviendas que se construyó como "Laukale", la norma que se estableció en su día para ejecutar las entreplantas queda anulada. Por tanto, las entreplantas podrán ser llevadas hasta la fachada, siempre con carácter de actuación dotacional.