

55 - ZALDIBAR

1. OBJETIVOS:

- 1 Ordenación en su integridad del ámbito que surge en la zona de Zaldibar kalea.
- 2 Levantamiento de un nuevo edificio residencial.
- 3 Derribo y ordenación de los cuerpos adheridos a los edificios principales.
- 4 Mejora de los accesos y pasos de tanto de peatones como de vehículos motorizados.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	6.869 m ²
USO GLOBAL:	Vivienda
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	No existe.
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	La que está construida en la actualidad, excepto la que queda fuera de ordenación + 2.450 m ² (c)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	La que está construida en la actualidad, excepto la que queda fuera de ordenación + 2.450 m ² (c)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	La que defina el plan especial que se redacte
PATRIMONIO A PROTEGER:	Casa torre Zalgibar (caserío Ale), y el elemento ornamental de la fuente sita en la parte trasera de la pared izquierda del frontón de Zaldibar
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Nuevas: 18
PROGRAMA:	1º cuatrienio

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Remitida (A5)
ZONA DE ACTUACIÓN:	El propio ámbito
TIPO DE ACTUACIÓN:	Sistema de cooperación (K5)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	
- Las exigidas por ley.	
RÉGIMEN DE USOS:	
- Uso característico:	Vivienda en antiguo edificio (art. 70)
- Usos principales autorizados:	Vivienda de alta densidad (art. 71)
- Por lo demás, de acuerdo con el plan especial que se redacte	
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	Será especificado por el plan especial que se redacte
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	De acuerdo con el régimen del plan especial que se redacte
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	SI
OTROS:	
1. El plan especial que se redacte especificará si los edificios actuales son compatibles con la ordenación.	
2. La planta baja del nuevo edificio residencial será dirigido a vivienda, no pudiéndose fijar en ellas ningún uso de actividad económica.	
3. 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 Aramaio 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 La casa torre de Zalgibar y su zona próxima está designada como posible zona arqueológica.
- 4 Según el “*inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes*” elaborado por el IHOB, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
- 5 Con el objeto de lograr un equilibrio entre las cargas y rendimientos urbanísticos, el Ayuntamiento asumirá una parte del coste de las obras de urbanización.
- 6 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).
- 7 El estándar legal de los alojamientos dotacionales de este ámbito (37 m²) deberá materializarse en el ámbito de Istizabal.