

56 - ZERRAJERA

1. OBJETIVOS:

- 1 Consolidación de la zona de las viviendas protegidas, ratificándose la opción de levantar un nuevo edificio residencial en la parcela que queda por desarrollar.
- 2 Posibilitar la consolidación o bien sustitución del edificio de “Aprendices”, ampliándose la alternativa de establecer actividades económicas en la misma.
- 3 Posibilitar el desarrollo de actividades económicas al edificio de “Telefónica”.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	60.908 m ²
USO GLOBAL:	Vivienda
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Deba - Tramo de Nafarroa etorbidea que se encuentra incluido en la red viaria principal. - Tramo del carril-bici del valle de Deba - Antigua estación (actualmente sede de Lanbide)
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	La que actualmente está reconocida
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	La que actualmente está reconocida
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:	Estación del Ferrocarril Vasconavarro
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Consolidadas: 488 Nuevas: 216
PROGRAMA:	No precisa

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Específica (A3)
ZONA DE ACTUACIÓN:	Diversas actuaciones de dotación
TIPO DE ACTUACIÓN:	La gestión mediante actuaciones de dotación (K2)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	
- Las torres de electricidad de 13,2 kV deberán ser eliminadas y las líneas soterradas.	
RÉGIMEN DE USOS:	
- Uso característico:	Vivienda protegida (art. 72)
- Usos principales autorizados:	Actividad de los parques tecnológicos (art. 83) Actividad industrial mixta (art. 87) Equipamiento social y administrativo (art. 90) Equipamiento no designado (art. 90)
EDIFICABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN:	
Para actividades industriales mixtas:	A través de esta actuación, por un lado, se puede pasar de ser uso de infraestructura a ser uso de actividad económica y, por otra, se pueden sacar suficientes plantas manteniendo el volumen exterior actual del edificio.
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	Arts 72, 83, 87 y 90 Además en la forma en que definen estos planos que se adjuntan con la ficha.
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	NO
OTROS:	
1. El levantamiento del nuevo edificio de viviendas protegidas y el desarrollo de la parcela “Aprendices” son actuaciones aisladas.	
2. Además de la actuación de dotación definida arriba, la edificabilidad reconocida en las parcelas que quedan por construir se reparte de la siguiente manera, parcela por parcela y uso por uso:	
.1 parcela..... 7.680 m ² (c) actividad de los parques tecnológicos	
.2 parcela..... 18.855 m ² (c) vivienda protegida (BOE) 720 m ² (c) comercio	
.3 parcela..... 1.832 m ² (c) equipamiento sin designación	
3. Deberá incluir tanto la edificabilidad necesaria para cumplir con el estándar legal de vivienda de protección pública del propio ámbito, como la edificabilidad para cumplir con el estándar legal de los ámbitos deficitarios.	

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 Según el “inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes” elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
- 3 Se preve el soterramiento de las líneas eléctricas de 13,2 kV y la eliminación de las torres como un trabajo entre los diferentes agentes (entre otros, Iberdrola, Gelma, Fagor Arrasate, hospital del Alto Deba y el Ayuntamiento de Arrasate).
- 4 La antena de telecomunicaciones sita encima del edificio de “Telefónica” ubicado en Zalduspe kalea 6 está fuera de ordenación según el art. 82 de las normas urbanísticas.
- 5 El estándar legal de los alojamientos dotacionales de este ámbito (283 m²) deberá materializarse en el ámbito de Istizabal.