

57 - ZABALGUNEA

1. OBJETIVOS:

- 1 Consolidación del espacio residencial recientemente construido, dando finalización a su desarrollo.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	30.589 m ²
USO GLOBAL:	Vivienda
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: -Los tramos de los ríos Deba y Aramaio -El tramo de Etxetsikiak kalea que está incluido en la red principal viaria - La sede de la Ertzaintza
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	50.832 m ² (c)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	47.168 m ² (c)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	La que está reconocida en la actualidad + las derivadas de cambios de uso (art. 22,22)
PATRIMONIO A PROTEGER:	Oficinas de Elma
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Total: 465
PROGRAMA:	En ejecución

3. ORDENACIÓN INCORPORADA:

Este PGOU incorpora el plan especial del ámbito de AE 79.- ZABALGUNEA, aprobado con carácter definitivo por Orden Foral de 5 de diciembre de 2005 del Responsable de Territorio, Organización y Fomento de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Incorporada (A4)
ZONA DE ACTUACIÓN:	El propio ámbito
TIPO DE ACTUACIÓN:	Sistema de concertación (K4)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	
- Nno se exige nada en especial.	
RÉGIMEN DE USOS:	
- Uso característico:	Vivienda de alta densidad (art. 71)
- El resto, de acuerdo con el plan especial aprobado	
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	Lo especifica el plan especial aprobado
RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:	De acuerdo con el plan especial aprobado
UNIDAD DE EJECUCIÓN:	SI
OTROS:	
1. El plan incorporado especifica si los edificios actuales son conforme a la ordenación.	
2. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.	

5. 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 12 metros.
- 2 Aunque el desarrollo del ámbito está casi ya finalizado, quedan por terminar todavía tanto la zona interior del edificio de tres parcelas como la parte de urbanización de Elma kalea. Corresponde a Obenerreka, SA terminar estas obras de urbanización.