

64 - LEGARRE

1. OBJETIVOS:

- 1 Ordenación y creación de una nueva zona residencial de edificación abierta.
- 2 Recuperación de la orilla y cauce del río Deba de forma ecológica.
- 3 Estructuración de toda la zona dando la cara al río recuperado.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	7.620 m ²
USO GLOBAL:	Residencial
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Deba
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	9.884 m ² (e). Además 1.865 m ² (e) en semisótano para los aparcamientos.
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	9.884 m ² (e)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	34.413 m ² (h) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	No existe
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Consolidadas: 8 Nuevas: 80
PROGRAMA:	En ejecución

3. ORDENACIÓN INCORPORADA:

Este PGOU incorpora el plan especial del ámbito AE 82.- LEGARRE, aprobado definitivamente el 19 de mayo de 2008 por el Pleno Municipal.

4. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Incorporada (A4)
ZONA DE ACTUACIÓN:	El propio ámbito
RÉGIMEN DE GESTIÓN:	Sistema de concertación (K4)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	
- Espacios libres y zonas verdes	1.122 m ² (p)
- El margen del río Deba y su cauce deberán recuperarse de forma ecológica, en su correspondiente tramo.	

RÉGIMEN DE USOS:

- Uso característico: Residencial edificación abierta (art. 71)
- El resto, de acuerdo con el plan especial aprobado

EDIFICABILIDAD PORMENORIZADA: Lo especifica el plan especial aprobado

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN: De acuerdo con el plan especial aprobado

UNIDAD DE EJECUCIÓN: El plan especial define dos zonas de intervención.

OTROS:

1. El plan incorporado especifica si los edificios actuales son conforme a la ordenación.
2. Del total de la edificabilidad urbanística 8.208 m² (e) es la que corresponde al incremento de edificabilidad.
2. La recuperación del margen y cauce del río Deba tendrá carácter de sistema local.
3. 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 Según el "inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes" elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
- 3 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).
- 4 El estándar legal de las alojamientos dotacionales de este ámbito (123 m²) deberá materializarse en el ámbito de Itzabal.