

74 - SAN ISIDRO

1. OBJETIVOS:

- 1 Posibilidad de sustitución de dos edificios de viviendas con muchos años de vida y sitios en la entrada de Musakola, según otra ordenación y alejándose del río Deba.
- 2 Prolongación del carril-bici del valle del Deba, en su correspondiente tramo.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	3.780 m ²
USO GLOBAL:	Vivienda
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Deba - Tramo de Gipuzkoa etorbidea que se encuentra incluido en la red viaria principal. - Tramo del carril-bici del valle de Deba
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	4.100 m ² (c)
Edificabilidad urbanística:	4.100 m ² (c)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	9.317 m ² (p) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	No existe.
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Nuevas: 32
PROGRAMA:	2. 2º 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 concertación (K4)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	
Además de las exigidas por la ley.	
- Deberá de adecuarse el margen del río	
- Deberá construirse el oportuno tramo del carril-bici del valle de Deba.	
RÉGIMEN DE USOS:	
- Uso característico: 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. Del total de la edificabilidad urbanística 2.670 m ² (c) es la que corresponde al incremento de edificabilidad.	
2. La adecuación de la orilla del río tendrá carácter de sistema local.	
3. La prolongación del carril-bici del valle de Deba tendrá carácter de sistema local.	
4. 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 Deba será de 12 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 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 los alojamientos dotacionales de este ámbito (40 m²) deberá materializarse en el ámbito de Istizabal.