

78 - ZABALETA

1. OBJETIVOS:

- 1 Dar una solución a la zona industrial obsoleta y reordenación del suelo para actividades económicas.
- 2 Mantenimiento del edificio del caserío Zabaleta.
- 3 Prolongación del carril-bici del valle del Deba, en su correspondiente tramo.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	32.211 m ²
USO GLOBAL:	Actividad económica
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Deba - Tramo del carril-bici del valle de Deba
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	30.433 m ² (c)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	29.433 m ² (c)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	14.226 m ² (p)(art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	Caserío Zabaleta, de acuerdo con el plan especial
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Consolidadas: 3
PROGRAMA:	En ejecución

3. ORDENACIÓN INCORPORADA:

Este PGOU incorpora el plan especial del ámbito AE 104.- ZABALETA, aprobado con carácter definitivo el 7 de abril de 2011 por el Pleno Municipal.

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):	
- Equipamiento	1.000 m ² (c)
- Espacios libres y zonas verdes.....	3.000 m ² (l)
- Aparcamientos	61
- Deberá adecuarse el margen del río que queda dentro del ámbito.	
- Deberá reconstruirse el oportuno tramo del carril-bici del valle de Deba.	

RÉGIMEN DE USOS:

- Uso característico: Actividad industrial mixta (art. 87)
- 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. 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.

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 El caserío Zabaleta y su zona próxima está designada como posible zona arqueológica.
- 3 Según el "inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes" elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
- 4 El ámbito se incorpora en el polígono de actividades denominado Musakolako Ezkerraldea (78.- ZABALETA, 79.- GARRATZ, 80.- PESA y 81.-TXURISENA), en el que pueden destinarse 16.000 m²(c) a usos comerciales.