

**OBJETIVOS**

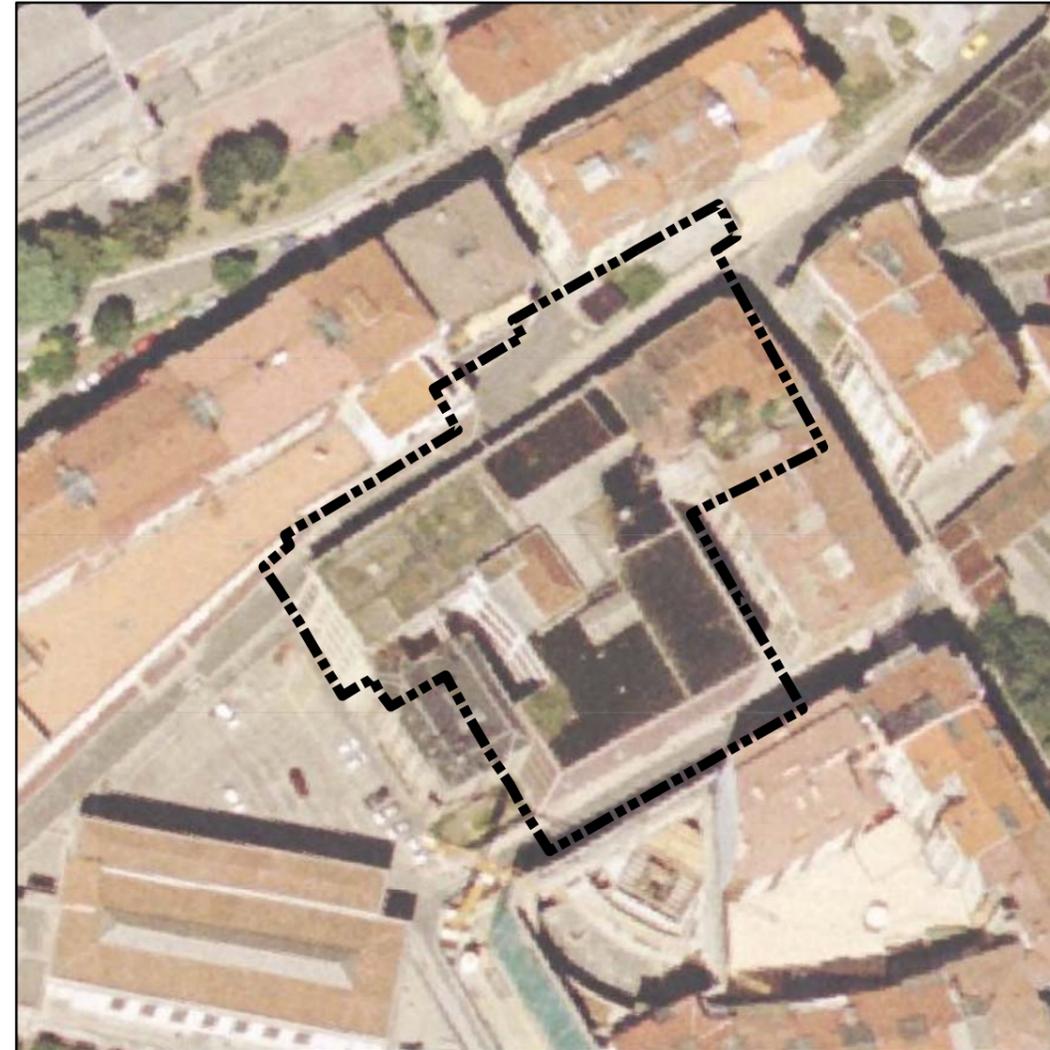
Se trata de completar la trama urbana en este ámbito, sustituyendo el conjunto de edificaciones existentes en el nº 3 de Blas Etxebarria Kalea, discordantes con la ordenación y tipología predominante en el barrio, ocupadas por una actividad industrial incompatible con el uso residencial, por nuevas edificaciones que permitan la configuración de Muzategi Kalea, Pagaegi Kalea, y Blas Etxebarria Kalea. Con la ordenación deberá posibilitarse la creación de un espacio de uso público con una superficie mínima de 500 m<sup>2</sup> dotando de un acceso independiente a la calle Pagaegi que permita la peatonalización de Blas Etxebarria Kalea.

**USO CARACTERISTICO**

Vivienda Libre

SUPERFICIE DEL AMBITO (m <sup>2</sup> s)	3.783	A.T. m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s	3,61
SUPERFICIE NETA (m <sup>2</sup> s)	2.586		
DOTACIONES PUBLICAS (m <sup>2</sup> s)	1.198		

CONDICIONES URBANISTICAS		Usos Pormenorizados		
USO LUCRATIVO	EDIF. (m <sup>2</sup> c)	COEF. POND.	Ap. Homog. (m <sup>2</sup> c Uso carac.)	Nº Viv.
Vivienda Libre	7.977	1.00	7.977	80
Vivienda Protegida (VPO)	0	0.00	0	0
Terciario y Usos Compatibles	725	0.23	166	
Garaje	4.646	0.26	1.191	
Actividades Económicas	0	0.00	0	
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>	<b>13.347</b>		<b>9.334</b>	<b>80</b>
Vialidad	2.188			
Zona Verde / Talud	0			
Equipamiento	0			
<b>TOTAL CESIONES</b>	<b>2.188</b>			



**CONDICIONES DE DESARROLLO**

FIGURA DE PLANEAMIENTO: **PLAN ESPECIAL** CUATRIENIO **2º**  
 SISTEMA DE ACTUACION: **COMPENSACION**

**CARGAS DE URBANIZACION**

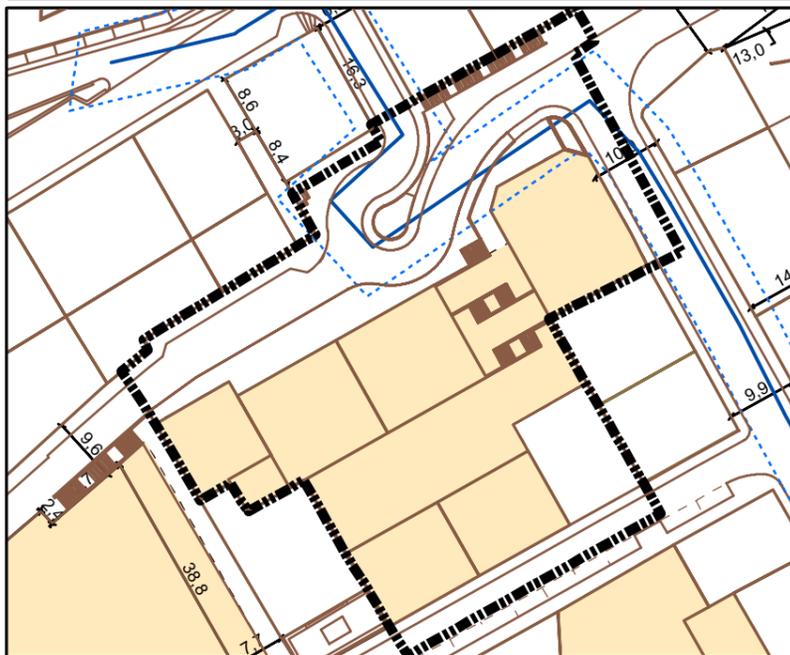
Deberá asumir el coste del realojo y traslado de todas las viviendas y actividades existentes, así como el derribo de las edificaciones que resulten incompatibles con la nueva ordenación. Deberá remodelarse y reurbanizarse el tramo de la calle Muzategi, que se encuentra dentro de la delimitación y resolver la comunicación entre ésta y la calle Jardíñeta, eliminando el actual giro de 180°. Antes de la redacción del Proyecto de Urbanización, se deberá realizar el estudio de investigación y caracterización de la calidad del suelo con el fin de detectar la contaminación y los posibles medios de recuperación del mismo, de forma que antes de la aprobación de los señalados Proyectos se garantice que no existen riesgos asociados a dicha contaminación.

**OBSERVACIONES**

Se cederá para uso y dominio público toda la superficie no ocupada por la edificación. La edificación situada en colindancia con el nº1 de Merkatu Kalea, deberá respetar las cotas de cornisa de este último edificio en todo el frente de fachada. En Blas Etxebarria Kalea la edificación que se sitúa a continuación del citado edificio deberá respetar en un tramo mínimo de 4 m., la altura del alero y coronación de éste. La plaza pública tendrá una dimensión mínima de 500 m<sup>2</sup>, admitiéndose el uso de aparcamiento en subsuelo. Se deberán adoptar las medidas oportunas para corregir los efectos producidos por el ruido. Los retiros mínimos de la edificación al cauce próximo al ámbito serán:  
 Retiro Edificación = 0 m.  
 por tratarse de sustitución de la edificación existente.  
 Los sótanos respetarán el retiro de 5 m al cauce.

**PARAMETROS DE LA ORDENACION**

Perfil	A DEFINIR POR P.E.	
Nº Plantas Bajo Rasante	A DEFINIR POR P.E.	
Nº Plantas Sobre Rasante	A DEFINIR POR P.E.	
<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>USO</b>	
Bajo Rasante	Garaje	4.646
	<b>TOTAL BAJO RASANTE</b>	<b>4.646</b>
Sobre Rasante	Garaje	0
	Terciario y Usos Compatibles	725
	Residencial	7.977
	Equipamiento	
	Actividades Económicas	0
	<b>TOTAL SOBRE RASANTE</b>	<b>8.701</b>



ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. 117 BLAS ETXEBARRIA 3

