FICHA URBANÍSTICA DEL AREA — *2.- "ENSANCHE"*

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	139.450 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	110.938 m2.

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	5.452 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	19.080 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	3.980 m2.
ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE	A-2	110.938 m2.
SUPERFICIE TOTAL		139.450 m2.

COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.		TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 3.- GAZTAN	TOTAL	13.160	COLSOL.REGEN.	114	0	114
AREA 33.- EPELE Y LARRAÑAGA	TOTAL	22.810	CONSOLIDACION	212	0	212
AREA 35.-	TOTAL	8.060	CONSTRUCCION	63	0	63
AREA 36.- GUARDIA KALEA	TOTAL	2.800	CONSOLIDACION	40	0	40
AREA 37.- BIZKARGI	TOTAL	13.370	CONSOLIDACION	136	0	136
AREA 38.- ENSANCHE	TOTAL	49.350	CONSOLIDACION	619	0	619
AREA 40	TOTAL	7.700	CONSOLIDACION	96	0	96
AREA 51.- TRENBIDEA	TOTAL	16.850	CONSOL.URBANIZ.	0	0	0
TOTAL				1280	0	1280
DENSIDAD SOBRE SUPERFICIE NETA					118,29 Viv/Ha	
PREVISION DE NUEVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS					0	

EQUIPAMIENTOS

ESCOLAR		SANITARIO		SOC.CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO		OTROS	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
260	260			2.715	885			72	72				
	1040				3030				72				

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)

VIALES	APARCAM.		ACERAS PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI	PLATAFORMA TRANVIA
21.382 m2.	886 PLAZAS	m2.	31510* m2.	21.868 m2.	1.372 m2.	1.485 m2.

* Existen además 11.960m2 de uso público en superficie que corresponden a garajes privados en sótano

SUELO URBANO CONSOLIDADO

OBJETIVOS

- Se trata de un área de consolidación, en la que se encuentra agotada la edificabilidad. La nueva edificación correspondiente a los números 4, 6, 8 y 10 de Guardia kalea sustituye a las que se derriban, viviendas sustituidas.

- Se prevén una serie de mejoras urbanísticas que consisten, principalmente, en:

- Rectificación del trazado de Julio Urkijo kalea y recomposición de las zonas de aparcamiento y aceras, así como del bidegorri.
- Peatonalización de la calle Xavier de Munibe y construcción del bidegorri, que tendrá su continuación en el Area de Insausti.
- Finalización de la urbanización del espacio verde de Trenbidea, dento del Sistema General de Espacios Libres, configuración de la rotonda de Juin y paso del bidegorri, así como reserva de suelo para la plataforma del tranvía.

- Dentro del mantenimiento de la edificabilidad actual del área, se podrían estudiar modificaciones de altura u ocupación en planta, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones, que se resolverían mediante un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Ordenación Urbana, en su caso, en función de la envergadura de la modificación, únicamente en el caso de sustitución de alguna edificación de sección inferior a PB+4, podrán aumentar su sección a ésta de PB+4+BC, con altura de alero de 15,50 m.

- Posibilitar la cesión de un aparcamiento en sótano, ocupando el subsuelo de terrenos públicos, su delimitación se realizaría en el proyecto definitivo y podría contemplar la posibilidad de ampliarlo a terreno privado de la casa nº 1 de Xavier de Munibe kalea.

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- SUELOS CONTAMINADOS: Obligatoriedad de investigación de la calidad del suelo tal y como determina la ley 1/2005 de 4 de febrero. La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas de este Area queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano ambiental.
- Todas las actuaciones previsibles tanto en Dominio Püblico Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.
- El futuro proyecto de bidegorri se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).