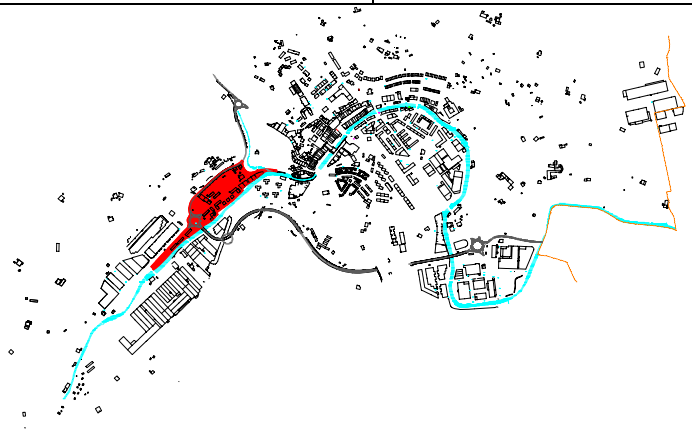
FICHA URBANÍSTICA DEL AREA — *5.- "LANDAKANDA"*

DATOS GENERALES			
CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	61.993 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	49.800 m2.



SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	11.478 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE	A-2	50.515 m2.
SUPERFICIE TOTAL		61.993 m2.

COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.		TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 1.- ALTZIBAR - AFORASA	TOTAL	8.685	CONSOLIDACION	55	0	55
AREA 2.- ENLACE DE ALTZIBAR	TOTAL	5.600	TRANSFORMACION	0	0	0
AREA 3.- LANDAKANDA	TOTAL	5.040	CONSOL.REGEN.	27	10	37
AREA 4.- ALTXIBERTXO	TOTAL	9.310	CONSOLIDACION	60	0	60
AREA 5.- ALTXIBERTXO	TOTAL	21.580	CONSOLIDACION	143	0	143
AREA 6.- ALTZIBAR	TOTAL	14.320	CONSOLIDACION	216	0	216
TOTAL				501	10	511
DENSIDAD SOBRE SUPERFICIE NETA					102,61 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.
								40	40	450			

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)						
VIALES	APARCAM.		ACERAS PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI	PLATAFORMA TRANVIA
13.992 m2.	279 PLAZAS	m2.	13.939 m2.	6.090 m2.	1.498 m2.	708 m2.

OBJETIVOS

- Se trata de un área de consolidación en la que de prevén una única actuación en la zona de Landakanda, que consiste en la sustitución del edificio industrial (transporte) por una edificación residencial.

- Se mantienen los criterios de las vigentes NN.SS. en los que se señala "fuera de ordenación" el antiguo molino y se reordenan los espacios que bordean la edificación unifamiliar y panadería, posibilitando el camino de sirga.

- Se podrá establecer, para un futuro, la sustitución de las edificaciones que componen el molino nuevo y antiguo por un bloque de viviendas, que implicaría la cesión de los espacios libres y la realización del camino de sirga en el borde del río. Este planteamiento se llevaría a cabo por medio de una Modificación Puntual de las NN.SS.

- Otro objetivo, para esta área, es la regularización y mejora de la urbanización de la antigua Area 6 "Altzibar", que incluye la construcción de un puente peatonal y para el bidegorri, este último elemento, tendrá continuidad al unirse con los trazados ya realizados en la nueva urbanización de las áreas 4 y 5 de Altzibar.

- Dentro del mantenimiento de las edificabilidades actuales del área, se podrían estudiar modificaciones de alturas 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 función de la envergadura de las mismas.

- La urbanización correspondiente al carril de aceleración de la salida de vehículos de GSB, Area 21, le afecta minimamente en su extremo sur.

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.
- Se establecerán sistemas de ahorro de agua y consumo energético en las nuevas edificaciones, así como en los espacios públicos. Los edificios de nueva construcción deberán disponer, al menos, del certificado de eficiencia energética (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero).
- 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).
- Ruido Ambiental: los edificios más próximos a las carreteras GI-2634 y rotonda de GI-631 superan los siguientes ruidos en fachada 65-70 dB(A) Lden (día-tarde-noche) y 60 dB(A) Ln (noche). Parte del barrio de Landakanda está especialmente expuesto a este impacto debido a su cercanía a la carretera y a la inexistencia de obstáculos entre ésta y las casas. El Estudio de Detalle contemplará medidas preventivas o correctoras que aseguren que no se sobrepasarán los niveles máximos de ruido ambiental recomendados en las zonas residenciales. En este sentido las nuevas edificaciones residenciales cumplirán con unas condiciones de ruido acordes con las recomendaciones europeas y de la organización mundial de la salud. No se deberán superar los niveles de ruido de 65 dB (A) en horario diurno y 55 dB (A) en horario nocturno en fachadas. Para ello se establecerán medidas como pantallas acústicas que eviten el citado ruido producido, fundamentalmente, por el tráfico en la carretera GI-2634. En el caso de que éstas medidas no sean suficientes, se establecerán otras medidas complentarias (ordenación de los espacios de las viviendas, sistemas de aislamiento adicionales...).

DESARROLLO de la A.A. 5-1 (Superficie: 475 m2.)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (por incremento de edificabilidad)

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1.175 en el que se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, aunque sobrepasen las líneas de la edificación en superficie o de la parcela privada, con una superficie de ocupación de 240 m2. desarrollado en dos plantas (480 m2.)

Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 200 m2.

Sección SS+5, altura de alero coincidente con la edificación colindante.

Nº máximo de viviendas: 10 .

Las edificaciones respetarán las alineaciones establecidas en los planos de la ficha correspondiente.

Los vuelos máximos se fijan en 1,00 m. pudiendo desarrollarse en toda la longitud de las fachadas, excepción hecha de la PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta 35%, a cuatro aguas. Se admiten, opcionalmente, terrazas en el BC, sin que sobresalgan elementos de las mismas de la línea de pendiente de cubierta.

Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,80 m. contados desde el cierre de la fachada.

2. CONDICIONES DE USO

Las plantas de semisótano y sótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.
Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda además de trasteros o servicios e instalaciones comunes propias del bloque.

3. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN

Correrán por cuenta de los promotores de la A.A. sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de dicha actuación, así como las conexiones de las infraestructuras internas a la redes generales y la urbanización de los espacios que se generen con la redelimitación de la zona del molino, incluso, si superan los límites de la actuación.

El edificio irá provisto de un servicio de aparcamiento en sótano, que cubre, al menos, el estándar de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m2. de oficina o equipamiento, lo que supone un mínimo de 36 plazas. Los accesos de los vehículos se ubicarán dentro de las alineaciones adoptadas, sin ocupar suelos de dominio y uso público.

Se cumplimentará la cesión del 10% sobre el incremento de edificabilidad , al Ayuntamiento.

4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

Actuación directa. Se redactará un proyecto de Obras Complementarias de Urbanización.
Sistema de actuación : Concertación.

Si, con anterioridad a la ejecución de laA.A. por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se podrá obtener, por cesión gratuita, el suelo previsto para tales obras o, subsidiariamente, por el sistema de expropiación forzosa. La aprobación de la presente Normativa, producirá los efectos previstos en el Art. 33 de la Ley 6/98 de 23 de abril sobre Régimen del Suelo y Valoración. Una vez obtenidos los terrenos, el Ayuntamiento ejecutará las obras a su coste. Los promotores rembolsarán al Ayuntamiento los gastos de urbanización que les hubiere correspondido, así como el justiprecio que de hubiese podido pagar por los terrenos, actualizados a la fecha de cobro.