FICHA URBANÍSTICA DEL AREA — *8.- "DANOBAT"*

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	9.613 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	9.253 m2.

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	360 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	m2.
ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE	A-2	9.253 m2.
SUPERFICIE TOTAL		9.613 m2.

COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.	TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 8.- DANOBAT	TOTAL 8.500	TRANSFORMACION	0	126	126
TOTAL			0	126	126
DENSIDAD SOBRE SUPERFICIE NETA				136.17 Viv/Ha	
PREVISION DE NUEVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS (COMPENSACION DESDE OTRAS AREAS)				0	

EQUIPAMIENTOS													
ESCOLAR		SANITARIO		SOC.CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO		OTROS	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)						
VIALES	APARCAM.	ZONAS VERDES	ACERAS PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI	PLATAFORMA TRANVIA
1.936 m2.	50 PLAZAS	2.300* m2.	2.850 m2.	641 m2.	353 m2.	304 m2.
* CORRESPONDEN A LA ZONA DE MUNOHAUNDI, NO ESTA CONTABILIZADO EN LA SUPERFICIE DEL AREA						

OBJETIVOS

- Sustitución de las edificaciones industriales en un área de clara vocación residencial.
- Apertura de espacios para la conexión con la zona de Txalon Erreka.
- Descrubrimiento de la regata de Txalon Erreka, disminuyendo el riesgo de inundaciones del valle.
- Continuación del bidegorri y consecución de una reserva de suelo para la plataforma del nuevo tranvía.

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 deberá contemplar lo especificado en el informe emitido por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco (14 de septiembre de 2005).En este aspecto se señalan los siguientes condicionantes:
- Se deberá presentar un Estudio de detalle Hidráulico y Ambiental que justifique la solución planteada para la regata de Txalon de cara a su recuperación y a la solución de los problemas de inundabilidad existente tanto por la presencia de la regata como del rio Urola.
- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones de 12m al rio Urola y de 10m a la regata de Txalon.
- El diseño y la apertura de la regata de Txalon, se deberán adoptar soluciones blandas mediante la aplicación de Técnicas de Ingeniería Naturalística que compatibilicen la prevención de inundaciones con la conservación de la vegetación de ribera para favorecer la vitalidad ecológica del rio.
- 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).
- 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).

DESARROLLO DEL AREA 8. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1.90 m2/m2, lo cual supone17.600m2, de los cuales 2.000 m2 corresponden a locales de planta baja y 15.600m2 a viviendas en plantas altas.

Se autoriza la construcción de tres plantas de sótano, aunque sobrepasen las lineas de la edificación en superficie o de la parcela privada , con una superficie de ocupación de 3.650m2. (desarrollado en tres plantas 10.950m2.).

Ocupación máxima en planta de la edificación: 2.500m2.(incluidos 490m2. de porches). Los porches tendrán un fondo mínimo de 3,00 m.

Sección variable escalonada de 3S+PB+4, 3S+PB+5+A y 3S+PB+8.(Se considera ésta última como máxima, pudiendo modificarse el resto mediante un Estudio de Detalle).
Nº máximo de viviendas: 126 (las correspondientes viviendas de protección se cumplimentarán desde otras áreas).

Las edificaciones respetarán las alineaciones establecidas en los planos de la ficha correspondiente, una modificación de las mismas, se resolverá mediante un Estudio de Detalle. Fondo máximo de la edificación: 23m.
Los vuelo máximos se fijan en 1,00 m. pudiendo desarrollarse en toda la longitud de la fachada, excepción hecha de la PB. El porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.

Pendiente máxima de cubierta del 35%. Se admite la cubierta plana y, opcionalmente, terrazas en el bajocubierta, sin que sobresalgan, elementos de las mismas, de la línea de pendiente de la cubierta.
Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,80 m. contados desde el cierre de la fachada.
Los patios interiores tendrán una anchura mínima de 1/ 6 de su altura y nunca menores de de 9 m2. en los que se puede inscribir un círculo de 3,00 m. de diámetro.

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 del Area, sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de dicha area, así como las conexiones de las infraestructuras internas a la redes generales, incluso, si superan los límites de la misma.

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% de la edificabilidad media al Ayuntamiento.

4. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

Se redactará un Proyecto de Urbanización.
Se redactará un Estudio de Detalle si se pretenden realizar ajustes o modificaciones de los parámetros de ordenación. La edificabilidad que se fija es máxima.

Si, con anterioridad a la ejecución del Area. 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.