FICHA URBANÍSTICA DEL AREA — 9.- "TXALON ERREKA OESTE"

DATOS GENERALES			
CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	17.786 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	14.937 m2.

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	657 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	299 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	1.893 m2.
ZONA RESIDENCIAL DE ENSANCHE	A-2	14.937 m2.
SUPERFICIE TOTAL		17.786 m2.

COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.	TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 9.-. TXALON ERREKA	PARCIAL	REGENERACION	70	0	70
AREA 6	PARCIAL	TRANSFORMACION	1	38	39
TOTAL			71	38	109
DENSIDAD SOBRE SUPERFICIE NETA				72.97 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.
		1.893	457							802			
			1830										

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)						
VIALES	APARCAM.		ACERAS PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI	PLATAFORMA TRANVIA
3.233 m2.	94 PLAZAS	m2.	2.800 m2.	4.840 m2.	198 m2.	m2.

OBJETIVOS

- Complementar la trama urbana del antiguo barrioa de "Txalon Erreka", con edificaciones en el istmo de unión con "Danobat" por el Oeste, estableciéndose un sistema viario y de bidegorri de conexión, así mismo, con la zona de Altamira, con carácter de sistema local.
- Completar el equipamiento sanitario en una zona próxima al actual, de fácil localización y que nos inicie el desarrollo Sur de la colina de San Martín como Sistema General de Equipamientos.
- Consolidación del actual barrio de "Txalon Erreka" con mejoras de urbanización.
- Dentro del mantenimiento de las edificabilidades actuales de la U.A.U. 9-2, 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 la modificación.

Modificación del vial de acceso al barrio de Martirieta.

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones a la regata: 12,00m.
- Se deberá contemplar lo especificado en el informe emitido por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco (17 de julio de 2003).
- 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 planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, como criterio de diseño, el respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación riparia de interés.
- 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).
- Ruido Ambiental: Destacan en el área las torres residenciales existentes en las que, debido a su particular situación respecto a las fuentes de ruido consideradas (tráfico de variante), los niveles de ruido obtenidos en el mapa de superficie sobrepasan los límites aceptables, especialmente en los pisos superiores, donde los niveles de ruido pueden llegar a 70dB(A) Lden (día-tarde-noche) y 60dB(A) Ln (noche) en algunos casos. Por otra parte, sólo las fachadas orientadas hacia la carretera llegan a sufrir niveles altos de ruido. Las fachadas traseras presentan niveles muy inferiores, en torno a 10 dB(A) menos. En este caso, la disposición de la urbanización hace que las fachadas traseras disfruten de un relativo silencio. Las edificaciones previstas en esta zona (equipamientos) se encontrarán en una situación similar, debido a la inferior cota de emplazamiento de las edificaciones respecto a la carretera, a la distancia a la infraestructura y al apantallamiento provocado por los edificios residenciales existentes.

DESARROLLO de la A.I. 9-1 (Superficie: 3.633 m2.) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 1.25m2/m2, lo que supone 4.547 m2., en el conjunto, se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza los semisótanos o sótanos.
Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, sin que sobrepasen las líneas de la parcela privada, con una superficie de ocupación de 945 m2. (1.890 en las dos plantas)
Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 648 m2.
Sección Bloque Residencial PB+5+BC, altura de alero 19,00 m.
Nº máximo de viviendas: 39.
Las edificaciones respetarán las alineaciones y secciones máximas establecidas en los planos de la ficha correspondiente.
Los vuelos máximos se fijan en 1,20 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.
Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,80 m. contados desde el cierre de la fachada.

2. CONDICIONES DE USO

Las plantas de sótano y semisótano se dedicarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.
Las plantas bajas se podrán destinar a vivienda además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas, comercio o equipamientos.
Las plantas de pisos se destinarán a vivienda, oficinas o equipamientos.
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 Actuación el sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma incluido el vial de conexión, que será sistema local de comunicaciones, así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores.
Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento en sótano que cubra, al menos, el estándar de 1 plaza de aparcamiento por vivienda. 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 Estudio de Detalle o un Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U..) en función de las modificaciones que se pretendan realizar
Sistema de actuación : Concertación.
Está prevista su realización en el primer quinquenio.
Se redactará Proyecto de Urbanización, Estatutos o Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación,y Programa de Actuación Urbanizadora.
Si, con anterioridad a la ejecución de la A.I. 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.