FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR — *10.- "TXALON ERREKA ESTE"*

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	75.458m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	68.396 m2.

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	617 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	1.435 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	5.010 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-2	68.396 m2.
SUPERFICIE TOTAL		75.458 m2.

TIPO DE ACTUACION	NUEVA ACTUACION

Nº DE VIVIENDAS

ACTUAL	5	SUSTITUDAS	1	NUEVAS	459	TOTAL	464

DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA	74.97 Viv/Ha	VIVIENDAS LIBRES: 127	VIVIENDAS PROTEGIDAS: 332

TIPOLOGIA	A-2	BLOQUES EN LINEA	SECCION	S+S+PB+4+BC S+S+PB+5+BC PB+1+BC

EQUIPAMIENTOS MINIMOS

COMERCIAL		ESCOLAR		SANITARIO		SOCIO-CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
	920	5.500				1.400						2.750	

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)

VIALES	APARCAMIENTOS Nº	ESPACIO LIBRE	PARQUE INFANTIL	ACERAS Y PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI
7.878 m2.	116 PLAZAS	5.010 m2.	1.497 m2.	5.716 m2.	7.485 m2.	922 m2.

APROVECHAMIENTOS

	OCUPACIÓN EN PLANTA	PARCELA PRIVADA	SUPERFICIE TOTAL
VIVIENDA	8.372 m2.(orientativo)	20.720 m2(orientativo).	52.025 m2.
COMERCIAL			920m2
TOTAL			52.945 m2.

USOS

VIVIENDA	COMERCIO	OTROS USOS
En plantas altas	En plantas bajas y altas en edificios comerciales	En plantas bajas y en altas en edificios de equipamientos

SUELO URBANIZABLE

OBJETIVOS

- Conexión de la actual "Txalon Erreka" con la trama urbana de "Danobat" por el Oeste y "Altamira" por el Este, estableciendo, a su vez, un sistema viario y de bidegorri adecuado a la actuación.
- Programar una actuación que respete y potencie la regata de "Txalon Erreka" con establecimiento de zonas verdes en sus bordes.
- Incorporar los terrenos de la antigua Area 27 "San Martín" para su consecución como zona verde, sistema general adscrito al Sector, el planeamiento pormenorizado podrá retocar los límites.
- La ordenación es a título orientativo.
- Se consolidan las edificaciones denominadas Tallenta y Gurutxea.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.
- Sistema de Actuación: Concertación.
- Está prevista su realización en el primer quinquenio.

- Si, con anterioridad a la ejecución del Sector 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 se hubiere podido pagar por los terrenos, actualizados a la fecha de cobro.

CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

- El Plan Parcial, dotará al Sector, como mínimo, de los sistemas de espacios libres de dominio y uso públicos de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo. Correrá, por cuenta de los propietarios, la ejecución de las obras de urbanización dentro de los límites y las conexiones con las infraestructuras exteriores, incluido el vial de conexión con la rotonda de Altamira, que será sistema local de comunicaciones.

- Se adscribe una parte de la colina de San Martín como espacio verde, sistema general, de 5.000 m2. aproximadamente.

- Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento de vehículo ligeros en una proporción de 1,5 plazas por vivienda.

- Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento.

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones a la regata Txalon: 12,00m.
- Retiro mínimo de la urbanización a la regata Txalon: 2,00 m.
- 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 criterios de diseño:
    - Respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación autóctona.
    - Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en ambas márgenes del arroyo Txalon.
    - Limitación de las áreas pavimentables no permeables. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.
    - Se procurará ubicar los usos edificatorios en los terrenos más llanos y mantener la vegetación arbórea existente en las zonas de mayor pendiente, al sur del sector.
- 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: debido a la particular situación del ámbito respecto a las fuentes de ruido consideradas (tráfico de variante), los niveles de ruido obtenidos en el mapa de superficie se encuentran dentro de límites aceptables. Esto se debe a la diferencia de cota entre el plano de edificación y la superficie de la carretera emisora de ruido. Sin embargo, la altura de los edificios previstos hace que los pisos superiores estarán expuestos a niveles de ruido que pueden superar niveles de 65dB(A) Lden (día-tarde-noche) y 55dB(A) Ln (noche). Por otra parte, en este caso, sólo las fachadas orientadas hacia la carretera llegarán a sufrir niveles altos de ruido. Las fachadas traseras presentarán niveles inferiores. 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-631. 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...).
- Durante la fase de obras se tendrán en cuenta medidas protectoras y correctoras para minimizar ruidos, contaminación de aire, etc.

DESARROLLO DEL SECTOR 10 "TXALON ERREKA" (Superficie: 75.458 m2.)

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

a.- Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 0,69m2/m2 lo que supone 52.025 m2. en el conjunto, se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza el sótano. No se contabilizan las superficies de equipamiento socio cultural, escolar, comercial y deportivo, cuya superficie máxima de techo edificable quedará definida en el Plan Parcial. Se consolida el equipamiento que se conforma en el antiguo convento de las Carmelitas, admitiéndose un crecimiento del 30% de las actuales instalaciones.

b.- Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, pudiendo ampliarse en un borde de 3,00 m. de la línea de edificación en superficie, o en su caso, en la parcela privada, según se indica en la ficha correspondientes, suponiendo, aproximadamente, una superficie de 14.457 m2. (28.234 m2. en dos plantas).

c.- Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 501 m2. (actual) + 7.871 m2(orientativo).

d.- Sección de los Bloques:
PB+4+BC
PB+5+BC, con sección de PB+7 en esquina, según ficha urbanística a definir en el Plan Parcial.
Unifimiliares PB+1+BC
Sección de los equipamientos: Socio cultural: PB+1. Escolar: PB+2. (orientativo)

e.- Nº máximo de viviendas: 459. (en este Sector, se posibilita la ampliación del número de viviendas en un 20%, si así lo determina el Plan Parcial), por habilitación de plantas bajas o en función de un programa de viviendas de 1 o 2 habitaciones.

f.- La ordenación es de carácter orientativo, pero respetará el tratamiento verde del borde de la regata de Txalon Erreka y la zona verde de la colina de San Martín, así como el vial de enlace con Altamira.

g.- El desarrollo edificatorio se acoplará, en lo posible, a la topografía del terreno y el sistema viario interior, enlazará, por un lado, con el actual Txalon Erreka y, por otro, con el Area 29 "Gurutzeaga" y la prolongación de Beidazar kalea.

h.- 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%.

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

j.- 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.