FICHA URBANÍSTICA DEL AREA — 11.- "ALTAMIRA"

DATOS GENERALES			
CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	42.283 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	30.296 m2.

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	11.987 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-2	30.296 m2.
SUPERFICIE TOTAL		42.283 m2.

COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.	TIPO DE ACTUACION	Nº DE VIVIENDAS		
			ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 50.-	TOTAL 10.380	TRANSFORMACION	0	172	172
AREA 56.- ALTAMIRA	PARCIAL		0	0	0
AREA 54.- JUIN TXIKI	PARCIAL	TRANSFORMACION	0	0	0
TOTAL			0	172	172
DENSIDAD SOBRE SUPERFICIE NETA				56.77 Viv/Ha	
PREVISION DE NUEVAS VIVIENDAS PROTEGIDAS				60	

EQUIPAMIENTOS													
ESCOLAR		SANITARIO		SOC.CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO		OTROS	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
10.621	3.405											610	330

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)						
VIALES	APARCAM.	JARDINES	ACERAS PLAZAS		BIDEGORRI	PLATAFORMA TRANVIA
1.945 m2.	168 PLAZAS	2.321 + 3.100* m2.	3.698 m2.	m2.	m2.	m2.
* 3.100 M2. EN MUNOHAUNDI						

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

OBJETIVOS

- Ampliación de las Escuela de Urola Ikastola Azkoitia – Azpeitia BHI, trasladando, parte de sus instalaciones a la antigua Area 54 "Juin Txiki", en la parcela libre que existe al norte de la variante, de forma que se consigue una mejor accesibilidad y una aproximación a las zonas más pobladas.
- Construcción de un vial que nos una la rotonda de Juin y la prolongación de la calle Beidazar, en su punto de enlace con la carretera a Kukuherri y complementación del sistema de bidegorri local.
- Completar la trama urbana residencial, que nos conectaría con el futuro desarrollo de Txalon Erreka.
- Los espacios libres se completarán desde el área de Munohaundi. (Superficie mínima 3.100 m2.)

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- 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).
- El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, como criterios de diseño:
  - 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 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).
- Durante la fase de obras se tendrán en cuenta medidas protectoras y correctoras para minimizar ruidos, contaminación de aire, etc.

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificación máxima sobre rasante de 0.64m2/m2 lo cual supone 19.500m2, en el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabilizan los sótanos o semisótanos o la superficie correspondientes a los equipamientos.
Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, con una superficie aproximada de 6.250m2. (12.500m2. en dos plantas).
Ocupación en planta de la edificación residencial 7.870m2.
Sección: 2S+PB+3+BC
Nº máximo de viviendas: 172 (en este Area, se posibilita la ampliación del número de viviendas en un 10%, por habilitación de plantas bajas o, en función de un programa de viviendas de 1 ó 2 habitaciones).
Las edificaciones respetarán las alineaciones y secciones máximas establecidos en los planos de la ficha correspondiente.
Los vuelos máximos se fijan en 1.30m. , pudiendo desarrollarse en toda la longitud de las fachadas, el porcentaje de vuelos cerrados no superará el 50%.
Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1.50m. contados desde el cierre de la fachada. Pendiente de cubierta 35%.

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 del área 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

Actuación directa, se redactará un Estudio de Detalle o un Plan Especial de Ordenación Urbana (P.E.O.U.) en función de las modificaciones o ajustes que se pretendan realizar.

Sistema de actuación : Concertación.

Se redactará Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, Estatutos o Bases de Concertación , Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.
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.