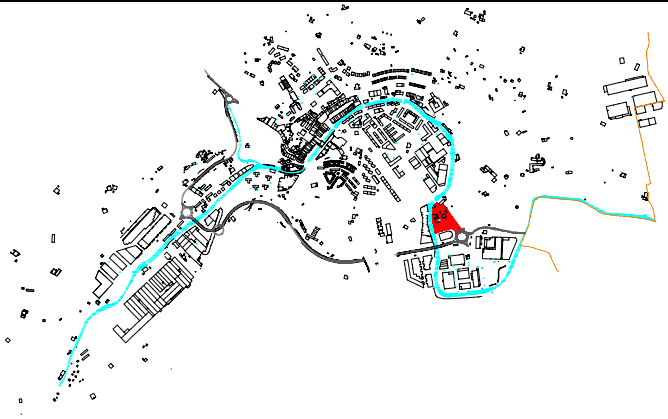
FICHA URBANÍSTICA DEL AREA — *12.- "ETXE ZURI"*

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	18.900 m2.
CALIFICACION	MIXTO RESIDENCIAL Y ACT. ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	17.235 m2.



SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	1.665 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-2	11.235 m2.
ZONA ACTIVIDADES ECONOMICAS	B-1	6.000 m2.
SUPERFICIE TOTAL		18.900 m2.

(sup. Orientativa)

TIPO DE ACTUACION	TRANSFORMACION

Nº DE VIVIENDAS							
ACTUAL	2	SUSTITUDAS	2	NUEVAS	48	TOTAL	50

DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA	29,01 Viv/Ha	VIVIENDAS DE VPO: 0

TIPOLOGIA	A-2	BLOQUES EN LINEA	SECCION	PB+4+BC (orientativa)

EQUIPAMIENTOS

COMERCIAL		ESCOLAR		SANITARIO		SOCIO-CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
1.004	1.004	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS A DETERMINAR EN EL PEOU)

VIALES	APARCAMIENTOS Nº		PARQUE INFANTIL	ACERAS Y PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI
3.089	60		-	3.329	1.500	145

APROVECHAMIENTOS

	OCUPACIÓN EN PLANTA	PARCELA PRIVADA	SUPERFICIE TOTAL
VIVIENDA	1.280 m2 (INC. PORCHES)orientativo		6.660 m2.
COMERCIAL	1.004 m2. (ya contabilizados)orientativo	1.004 m2.orientativo	1.004 m2.
TOTAL	1.280 m2.orientativo		7.664 m2.

USOS

VIVIENDA	COMERCIO	OTROS USOS
En plantas altas	En plantas bajas	Los permitidos según la normativa general

OBJETIVOS

- Rectificación del vial de acceso al centro urbano desde la nueva rotonda en prolongación de Julio Urkijo kalea ,como Sistema General.
- Ordenación de la edificación, con sustitución de las actuales de usos residenciales o industriales por residenciales con bajo comercial.
- Se buscan alineaciones con referencia a las existentes en el borde de Julio Urkijo kalea, disponiéndose de porche.
- Creación de una zona verde central con la edificación abierta al borde del río.
- Mantenimiento de la edificación de actividades económicas.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Se redactará un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU), Proyecto de Urbanización, Estatutos, Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora, dicho P.E.O.U. determinará las diferentes Unidades de Ejecución que ahora se señalan de manera orientativa.
- Sistema de Actuación: CONCERTACIÓN
- Está prevista su realización en el primer quinquenio.
- 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 renbolsarán 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

- Correrá, por cuenta de los promotores del Area, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro del límite de actuación. Así mismo, sufragar las conexiones con las infraestructuras exteriores.
- Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento
- Los edificios se dotarán, al menos de 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda. Los accesos a garajes se ubicarán dentro de las alineaciones adoptadas.

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 competente.

- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones al río Urola: 16,00m.
- Todas las actuaciones previsibles tanto en Dominio Público 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:
  - Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen izquierda del río Urola.
  - 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.
- 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: la cercanía de las edificaciones a la fuente sonora (Avda. Urquijo) hace que las fachadas situadas paralelas a la avenida estén sometidas a un nivel importante de ruido acentuado por el efecto "cañón" que se produce entre los edificios previstos y el talud. Sin embargo esta disposición permite que los edificios de segunda línea y, sobre todo, las fachadas traseras se beneficien de un grado muy importante de apantallamiento y, por tanto de un relativo nivel bajo de ruido. 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 de acceso al núcleo urbano. 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 SUBAMBITO SA. 12-1 (Superficie: 11.235 m2.) (La delimitación de la unidad es orientativa). SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 7.664 m2. de los cuales 6.660 m2. serán de vivienda y 1.004 m2. de planta baja serán de uso comercial o similar. En el conjunto se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta.
Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, dentro de los espacios ocupados por la edificación, admitiéndose una ampliación de 3,00 m. en la línea de fachada hacia el río y el espacio interbloques, tal como se señala en la ficha, con una superficie aproximada de 1.900 m2. (3.800 m2. en dos plantas).
Ocupación en planta orientativa: 1.280, de los cuales 276 m2. corresponden a porches.
Sección de los bloques: PB+4+BC, con altura de alero de 16,00 m (orientativo).
Nº máximo de viviendas: 50. El planeamiento pormenorizado podrá determinar un aumento del 20% del número de viviendas, en función de un programa de vivienda de uno o dos dormitorios.
Densidad: 44,50 Viv/Ha.
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, 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.
Se consideran vinculantes los siguientes aspectos de la ordenación:
Alineaciones reforzando el Sistema General de Julio Urkijo y porches en las edificaciones alineadas con dicha calle.

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 destinarán al uso comercial, además de a accesos comunes, cuartos de instalaciones comunes, oficinas o equipamiento
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.

DESARROLLO DE LA A.A. 12-2 (Superficie: 6.000 m2.) (La delimitación de la unidad es orientativa) SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se consolida con sus actuales parámetros y aprovechamientos.

En caso de sustitución de la edificación, podrán realizarse modificaciones de las alineaciones o secciones, en aras de una mejora de la ordenación, sin aumento de los aprovechamientos. Se resolverá mediante un Estudio de Detalle.