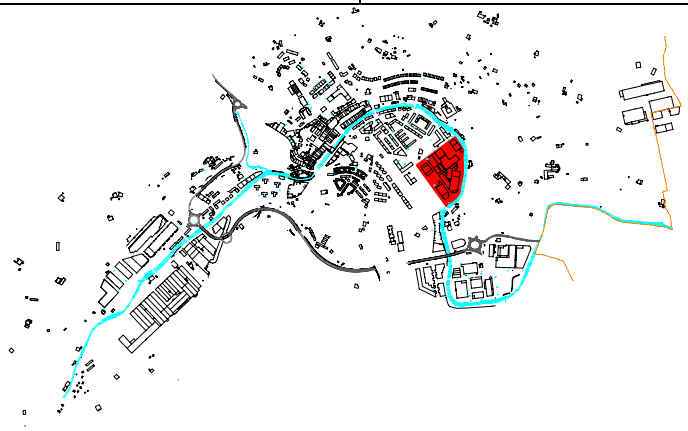
FICHA URBANÍSTICA DEL AREA — *13.- "INSAUSTI"*

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	48.670 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	42.362 m2.



SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	3.962 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	2.346 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-2	42.362 m2.
SUPERFICIE TOTAL		48.670 m2.

TIPO DE ACTUACION	TRANSFORMACION

Nº DE VIVIENDAS							
ACTUAL	0	SUSTITUDAS	0	NUEVAS	550	TOTAL	550
DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA		129.83 Viv/Ha		VIVIENDAS DE VPO: 110			
TIPOLOGIA	A-2	BLOQUES EN LINEA Y EN MANZANA		SECCION	2S+ PB+5+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.
						957	1.700						

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)						
VIALES	APARCAMIENTOS Nº	VERDE PUBLICO	PARQUE INFANTIL	ACERAS Y PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI
4.410	252	5.056 + 4.050	-	13.560	1.222	1.500

APROVECHAMIENTOS			
	OCUPACIÓN EN PLANTA	PARCELA PRIVADA	SUPERFICIE TOTAL
VIVIENDA			68.000 m2.
COMERCIAL			5.000 m2.
TOTAL	12.500 m2.(orientativo)	15.000 m2.(orientativo)	73.000 m2.

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

OBJETIVOS

- Transformación del área industrial en residencial, completando la trama urbana con la obtención de recursos para el traslado de las industrias del Area.
- Consecución de una amplia zona verde con equipamiento central en correspondencia con el actual Palacio Insausti, como sistema local.
- Rematar el borde comercial de Julio Urkijo kalea, con edificación con porche.
- Tratamiento de borde de río en amplio paseo.
- Consecución de un eje peatonal-bidegorri que continúe en Xavier Munibe kalea y se prolongue hasta las futuras piscinas al aire libre a desarrollar en la nueva Area 14 "Ugarte – Igara".

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.
- Sistema de Actuación: CONCERTACIÓN
- Está prevista su realización en el segundo 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, con excepción de las rotondas. 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 parcelas privadas

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: 12,00m.
- 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:
  - Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen derecha 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 (tráfico en 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 en esta área y los edificios existentes en el área 2 `Ensanche´. 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 AREA 13 "INSAUSTI" SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 73.000 m2. en el conjunto, se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabilizan sótanos o semisótanos. No se contabiliza el aprovechamiento de equipamiento (no lucrativo) que supone 1.700 m2.
Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, aunque sobrepasen las líneas de la edificación en parcela privada , en la línea de acera pública interior de los patios de manzana abierta o en su caso la ocupación total del patio de manzana, supone, aproximadamente, una superficie de 15.000 m2. (30.000 m2. en dos plantas), estas cifras podrán modificarse desde el planeamiento pormenorizado.
Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 12.000 m2., esta cifra podrá ajustarse desde el PERI.
Ocupación en planta del equipamiento: 350 m2.
Sección en Bloques de manzana abierta: PB + 5 + BC, alturas en alero de 19,00 m.
Sección del edificio de equipamientos: PB + 2 + BC con altura de alero de 12,00 m.
Estas secciones se consideran orientativas.
Nº máximo de viviendas: 550.
Nº mínimo de plazas de aparcamiento en superficie: 250.
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 1,60 m. contados desde el cierre de la fachada.
Se consideran vinculantes los siguientes aspectos de la ordenación propuesta:
Situación de la zona verde y de equipamientos.Las alineaciones a Julio Urkijo kalea y la ubicación de porches en la edificación de dicha calle. La alineación del eje peatonal-bidegorri que continue en Xavier Munibe kalea y se prolongue hasta el Sector 14 "Ugarte Igara".

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 en los bloques de borde de río, 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.