FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR — 14.- "UGARTE IGARA"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	29.553 m2.
CALIFICACION	MIXTO RESIDENCIAL Y ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	14.710 m2.

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	3.100 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	1.210 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	10.477 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-2	11.558 m2.
ZONA TERCIARIO	B-2	4.419 m2.
SUPERFICIE TOTAL		30.764 m2.

TIPO DE ACTUACION	NUEVA ACTUACION

Nº DE VIVIENDAS

ACTUAL	1	SUSTITUDAS	1	NUEVAS	71	TOTAL	72

DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA	48,76 Viv/Ha	VIVIENDAS DE VPO: 0		
TIPOLOGIA	A-2	BLOQUES EN LINEA	SECCION	PB+5+BC Y PB+2+BC (RESIDENCIAL COMUNITARIO)

EQUIPAMIENTOS

COMERCIAL		ESCOLAR		SANITARIO		SOCIO-CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
	400	900										6.750	3.000

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS A DETERMINAR EN EL PP)

VIALES	APARCAMIENTOS Nº		PARQUE INFANTIL	ACERAS Y PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI
3.158	54 PLAZAS			5.283	2.325	720

APROVECHAMIENTOS

	OCUPACIÓN EN PLANTA	PARCELA PRIVADA	SUPERFICIE TOTAL
VIVIENDA			8.252 + 2.780 m2.
COMERCIAL			
TOTAL	1.350 + 720 m2.(orientativo)	2.250 + 1.570 m2.(orientativo)	11.032 m2.

USOS

VIVIENDA	COMERCIO	OTROS USOS
En plantas altas	En plantas bajas	Deportivo en edificio independiente. Residencial comunitario

OBJETIVOS
▪ Recuperación de la zona de borde de río, con la desaparición de edificaciones industriales y el antiguo matadero. ▪ Consecución de una zona para la ubicación de las piscinas al aire libre, como sistema general de equipamiento, posibilitándose el desarrollo de un edificio hotelero.

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES
▪ Retiro mínimo de las nuevas edificaciones al río Urola (PTS): 20,00m. ▪ Retiro mínimo de la urbanización al río Urola (PTS): 8,00 m. ▪ Se mantendrá la franja inundable por la avenida de 100 años de la cartografía de inundabilidad del estudio de SESTRA, sin proceder al relleno de la misma. ▪ Estos retiros mínimos podrán ser incrementados en función del riesgo potencial frente a inundaciones. 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: o Respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación autóctona y/o vegetación de ribera de interés. o Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen izquierda del río Urola. o Restauración y mejora Ambiental de la antigua estructura minera abandonada. o 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). ▪ Durante la fase de obras se tendrán en cuenta medidas protectoras y correctoras para minimizar ruidos, contaminación de aire, etc.

DESARROLLO del SUBAMBITO SA. 14-1 (Superficie: 11.558 m2. + 9.668 m2. correspondientes al sistema general de equipamiento adscrito a la actuación 14-1) SUELO URBANIZABLE.

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Regularización del borde del río Urola, con un paseo peatonal de borde y bidegorri.
Consecución de un espacio amplio de equipamiento deportivo – zona verde, para la ubicación de las piscinas al aire libre.
Edificación de viviendas en línea, apoyadas en el vial de acceso a la Residencia San José (Santa Klara kalea – Alto de Santa Cruz), permitiendo la obtención de la mayor cantidad de superficie posible para el Sistema General de Equipamiento Deportivo – Zona Verde..
Realización parcial del viario local de enlace entre las nuevas rotondas de Tokia Alai, sobre el río Urola, y la nueva de enlace con el vial de acceso a la Residencia San José.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 8.252 m2., se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza el semisótano.
La edificabilidad no lucrativa de las piscinas supone 3.000 m2., aproximadamente.
Parcela privada: 2.250 m2.(orientativo)
Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, dentro de los límites de la parcela privada, lo cual supone una superficie aproximada de 2.250 m2. (posibilitándose la ejecución de dos plantas).
Edificación máxima en planta de la edificación residencial: 8.252 m2., de los cuales 7.832 m2. serán para uso residencial y 417 m2. comerciales (orientativo). Supone una ocupación en planta de 1.350 m2., aproximadamente.
Sección Bloque 1: PB+5+BC, altura de alero 20 m.
Edificio de equipamiento: PB+1, altura de alero: 9,00 m. (orientativo)
Nº máximo de viviendas: 72 (viviendas libres). En este sector se posibilita la ampliación del número de viviendas en un 10% si así lo determina el Plan Parcial.
Las viviendas de VPO que corresponden a este Sector se desarrollan en el Sector 10.
La ordenación de los bloques es a título orientativo, mateniéndose el carácter lineal de los mismos y su ubicación aproximada, con objeto de posibilitar un espacio verde – deportivo lo más amplio posible.
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%.
Pendiente máxima de cubierta 35%.
Los aleros tendrán un vuelo máximo de 1,80 m. contados desde el cierre de la fachada.

3. 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.

4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN

Fijados en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y los Propietarios del sector.

5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

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 la realización en el primer quinquenio.

Si, con anterioridad a la ejecución del SA. 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.

DESARROLLO del Subambito SA. 14-2 (Superficie: 4.419 m2. + 809 m2. correspondientes al sistema general de equipamiento adscrito a la actuación 14-2) SUELO URBANIZABLE.

6. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Regeneración de borde de río y zona en desuso correspondiente a la antigua bloquería.
Edificación de un Hotel, en el Sector.
Realización parcial del viario local de enlace entre rotondas, la nueva de Toki Alai, robre el río Urola y la proyectada de enlace con el vial de acceso a la Residencia San José.
Reutilización de los acantilados de la antigua bloquería para actividades deportivas, rocódromo, en actuación exterior al Sector.

7. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 2.780 m2., se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta.
Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, dentro de los límites de la parcela privada, aunque sobrepasen los límites de las líneas de edificación, con una superficie aproximada de cada una de ellas de 1.400 m2. (2.800 m2. en dos plantas).
Ocupación máxima en planta: 720 m2. (orientativo)
Sección: PB+3, altura de alero 14,00 m. (orientativo)
Nº máximo de plazas hoteleras: 40 (orientativo)
La ordenación de la edificación es orientativa, pero deberá respetar en trazado del vial, con ligeras modificaciones, y un espacio junto a la cantera, que permita su utilización como rocódromo.
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%.
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.

8. CONDICIONES DE USO

La edificación tiene el uso hotelero (hotel en cualquiera de sus modalidades), para todas sus plantas, admitiéndose, así mismo, el uso hostelero y comercial.
Las plantas de sótano se destinarán, exclusivamente, guardería de vehículos ligeros o servicios e instalaciones propias del uso general de la edificación.

9. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN

Correrán por cuenta de los promotores de actuación el sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de dicha Actuación, así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores.
Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidad media al Ayuntamiento.

Se adscribe a la Actuación de la parcela, la zona deportiva – verde de equipamiento general, que deberá ceder los terrenos como carga de la misma, sin realizar la urbanización.

10. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

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.

Si, con anterioridad a la ejecución del SA. 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.