FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR — *15.- "SANTA CLARA"*

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	62.027 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	57.569 m2.

SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	1.626 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-2 Y A-3	60.401 m2.
SUPERFICIE TOTAL		62.027 m2.

TIPO DE ACTUACION	NUEVA ACTUACION

Nº DE VIVIENDAS

ACTUAL	4+1 = 5	SUSTITUDAS	0	NUEVAS	150	TOTAL	155

DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA	25.66 Viv/Ha	VIVIENDAS DE VPO: 97

TIPOLOGIA	A-2 Y A-3	BIFAMILIARES, BLOQUES EN LINEA O MANZANA ABIERTA	SECCION	SS+PB+1, PB+3 Y SS+3

EQUIPAMIENTOS

COMERCIAL		ESCOLAR		SANITARIO		SOCIO-CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
		2.454	530			1.690	304					900	

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS A DETERMINAR EN EL PP)

VIALES	APARCAMIENTOS Nº		PARQUE INFANTIL	ACERAS Y PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI
6.433	274			1.442	11.800	

APROVECHAMIENTOS

	OCUPACIÓN EN PLANTA	PARCELA PRIVADA	SUPERFICIE TOTAL
VIVIENDA	7.392 m2.orientativo		15.500 m2.
COMERCIAL	430 m2.orientativo		430 m2.
TOTAL	7.392 m2.orientativo		15.930 m2.

USOS

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

OBJETIVOS

- Dar continuidad a los crecimientos en la margen izquierda del rio Urola, completando el tejido urbano, con una tipología de borde, que corresponde con Balda – Santa Clara y, por otro lado, en la zona más horizontal, una tipología de ensanche, que se acopla con las áreas colindantes.

- La ordenación es a título informativo

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 segundo quinquenio de manera condicionada

- 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 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

- 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.

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

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- Retiro mínimo de las nuevas edificaciones al río Urola (PTS): 12,00m.
- 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 Pübico 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 y/o vegetación de ribera de interés.
  - 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.

1. EDIFICACIONES CONSOLIDADAS (ETXE GARATE Y OTRA)

Se consolidan ambas edificaciones, posibilitándose la adecuación de la edificación unifamiliar a las condiciones de habitabilidad que suponen un aumento de la altura de las plantas habitables a una altura libre de 2,50 m. Se consolidan las cuatro viviendas de la edificación Etxe Garate.

DESARROLLO DEL RESTO DEL SECTOR SUELO URBANIZABLE

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 15.430 m2., de los cuales, 15.000 m2. serán de vivienda y 430 m2., de planta baja, serán de uso comercial. 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 en uno de sus lados y de los espacios Interbloques.
Ocupación máxima en planta: 6.980 m2.(orientativa)
Sección de los bloques: PB+3 y SS+3., altura en aleros 12,50 y 10,50 m.
Sección de las bifamiliares PB+1+BC., altura en aleros 7,00 m.
Nº de viviendas: 155
En este Sector, se admite un incremento del 10% en el número de viviendas si así lo determinara el Plan Parcial.
La ordenación de los bloques es a título orientativo.
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.

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 COMPLEMENTARIAS

Esta unidad de actuación, solo podrá desarrollarse cuando se haya saturado el 80% de los desarrollos previstos en el resto de las áreas o sectores, a excepción del Sector 16 “Zabale” que está sujeto a las mismas condiciones que el presente.