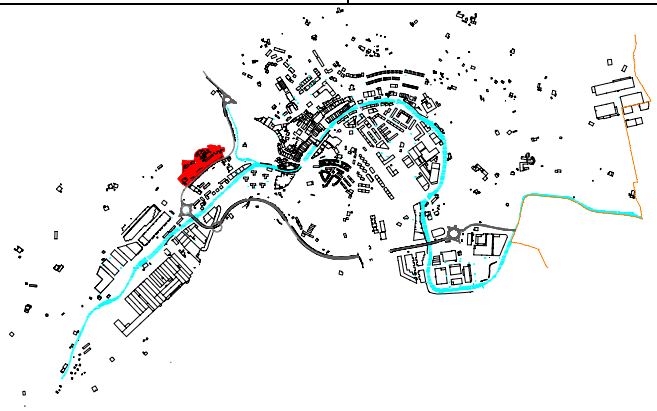
FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR 16.- "ZABALE"

DATOS GENERALES			
CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	21.733 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	20.803 m2.



SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	930 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ZONA RESIDENCIAL	A-2 Y A-3	20.803 m2.
SUPERFICIE TOTAL		21.733 m2.

TIPO DE ACTUACION	REGENERACIÓN Y NUEVO DESARROLLO

Nº DE VIVIENDAS							
ACTUAL	24	SUSTITUDAS	0	NUEVAS	36	TOTAL	60
DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA			28,84 Viv/Ha	VIVIENDAS DE VPO: 30			
TIPOLOGIA	A-2 Y A-3	BIFAMILIARES, BLOQUES EN LINEA		SECCION	PB+4 Y PB+5 (ACTUALES) Y SS+2+BC Y PB+1+BC		

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

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS A DETERMINAR EN EL PP)						
VIALES	APARCAMIENTOS Nº		PARQUE INFANTIL	ACERAS Y PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI
1.441 m2.	40 PLAZAS			741	1.200	

APROVECHAMIENTOS			
	OCUPACIÓN EN PLANTA	PARCELA PRIVADA	SUPERFICIE TOTAL
VIVIENDA			
COMERCIAL			
TOTAL	901 + 1.788 m2.(orientativo)	4.304 + 4.842 m2.(orientativo)	3.246 + 4.911 m2.

USOS		
VIVIENDA	COMERCIO	OTROS USOS
En plantas altas y en plantas bajas en bifamiliares y nuevos bloques		

OBJETIVOS

- Regeneración de una zona mixta, en la que conviven industrias con viviendas, granjas y txabolas, transformándola en una zona residencial de baja densidad, manteniéndose las edificaciones residenciales y reordenando una zona de huertas de ocio.

- Modificación del acceso al barrio de Urrategi, eliminándose el actual y realizándolo a través del nudo ampliado de Altzibar. Desde este vial, se accederá, así mismo, al Sector, se gestionará como Sistema General, adscrito a la rede Provincial.

- Creación de un espacio libre que bordee el caserío Zabale (inventariado).

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos, Bases de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.

- Sistema de Actuación: CONCERTACION.
- Está prevista su realización en el segundo quinquenio, 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 rembolsarán 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 espacios libres de dominio y uso público y de los equipamientos exigidos por la Ley del Suelo.

- Correrá, por cuenta de los promotores del Sector, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro del límite de actuación a excepción del vial al Barrio de Urrategi que es Sistema General. 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. Se cederán los terrenos correspondientes a las huertas de ocio, que pasarán a gestionarse desde el Ayuntamiento

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.
- El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, como criterios de diseño:
  - Respeto e integración de las manchas de entidad de vegetación autóctona.
  - 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: los edificios más próximos a la carretera GI-2634 superan los siguientes ruidos en fachada: 65-70 dB(A) Lden (día-tarde-noche) y 60 dB(A) Ln (noche). Parte del barrio de Zabale está especialmente expuesto a este impacto debido a su cercanía a la carretera y a la inexistencia de obstáculos entre ésta y las casas. El planeamiento de desarrollo contemplará medidas preventivas o correctoras que aseguren que no se sobrepasarán los niveles máximos de ruido ambiental recomendados en las zonas residenciales. En este sentido 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 GI-2634. 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 de la A.I. 16-1 (Superficie: 20.830 m2.) SUELO URBANIZABLE

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se consolidan las edificaciones residenciales existentes, caserío Zabale, Miren Txiki, Toki Eder y Etxe Alai, con sus actuales edificabilidades, que suponen 3.246 m2., quedando fuera de ordenación los diferentes anexos de las mismas.
Se autorizan nuevas edificabilidades en base a 6 edificaciones bifamiliares, con una superficie total de 2.436 m2. y dos bloques de vivienda con una superficie de total de 2.475 m2.
Se autoriza la construcción de plantas de sótano.
Ocupación aproximada en planta de edificación nueva:1.788 m2.
Parcela privada de las edificaciones actuales: 4.304 m2.
Parcela privada de las edificaciones nuevas: 4.842 m2.(orientativo)
Sección de las nuevas edificaciones: PB+1+BC, altura de alero 7,00 m. en bifamiliares y SS+2+BC, con altura de alero de 9,00 m. desde el vial en los bloques.
Nº máximo de viviendas: 24 actuales y 36 nuevas (Total 60).
La ordenación grafiada 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%. Los sótanos de los bloques podrán sobresalir una franja de 3,00 m. de la línea de ocupación de la vivienda.
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 15 “Santa Clara” que está sujeto a las mismas condiciones que el presente.