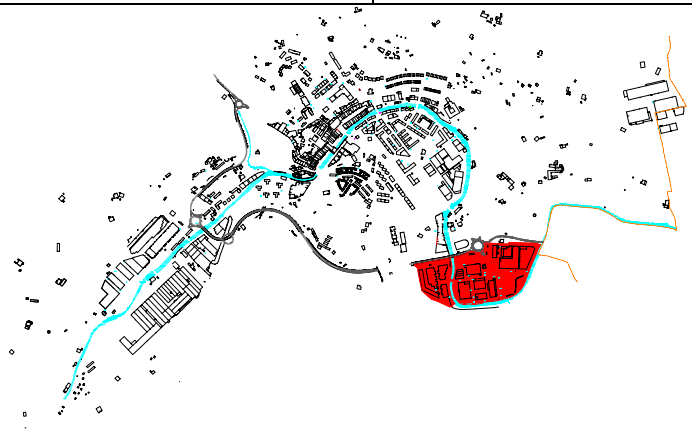
FICHA URBANÍSTICA DEL AREA — *24.- "SAN JUAN"*

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	128.311 m2.
CALIFICACION	ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	110.666 m2.



SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	3.743 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	144 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	13.758 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B-1	110.666 m2.
SUPERFICIE TOTAL		128.311 m2.

COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS	SUPERFICIE AFECTADA M2.		TIPO DE ACTUACION	OCUPACION EN PLANTA		
				ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 41.- SAN JUAN	TOTAL	78.420	CONSOLIDACION	34.673	1.855	36.528
AREA 48.- BASTERETXE	TOTAL	17.200	CONSOLIDACION	3.692	3.000	6.692
AREA 54.- JUIN TXIKI	PARCIAL		CONSOLIDACION	11.193	0	11.193
TOTAL				49.558	4.855	54.413
PORCENTAJE DE OCUPACION EN PLANTA (ACTIVIDADES ECONOMICAS)					0,5 m2./m2.	
PARCELA RESIDENCIAL COMUNITARIA (2.270 m2.)						
EDIFICABILIDAD ACTUAL	144 m2. (PB+2) + 132 m2. (PB)			EDIFICABILIDAD TOTAL		1.314 m2.

EQUIPAMIENTOS													
ESCOLAR		SANITARIO		SOC.CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO		OTROS	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)						
VIALES	APARCAM.		ACERAS PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI	PLATAFORMA TRANVIA
13.822 m2.	494 PLAZAS	m2.	11.233 m2.	12.800 m2.	1.605 m2.	622 m2.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Se trata de un Area que se encuentra prácticamente consolidada, quedando edificabilidades parciales puntuales por desarrollar.

La parcela de 2.270m2 Larramendi Torrea, ocupada por el hotel ha agotado su edificabilidad.

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 nuevas edificaciones al río Urola: 12,00m.
- 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 futuro proyecto de bidegorri se ajustará a las recomendaciones realizadas por el Manual para las vías ciclistas de Gipuzkoa (Diputación Foral de Gipuzkoa, 2006).