# *FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR* — *26.- "OINARTXO"*

**DATOS GENERALES**

| | | | |
|---|---|---|---|
| CLASIFICACION | SUELO URBANIZABLE | SUPERFICIE TOTAL | 146.200 m2. |
| CALIFICACION | ACTIVIDADES ECONOMICAS | SUPERFICIE NETA | 146.200 m2. |

| SISTEMAS GENERALES | | |
|---|---|---|
| SISTEMA GENERAL DE CAUCES | E-3 | 0 m2. |
| SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES | D | 0 m2. |
| SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES | E-1 | 0 m2. |
| SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS | F | 0 m2. |
| ACTIVIDADES ECONOMICAS | B-1 | 146.200 m2. |
| SUPERFICIE TOTAL | | 146.200 m2. |

| COMPRENDE LAS ANTIGUAS AREAS | SUPERFICIE AFECTADA M2. | TIPO DE ACTUACION | OCUPACION EN PLANTA | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | ACTUAL | CRECIMIENTO | TOTAL |
| AREA 59.- OINARTXO | TOTAL 146.200 | NUEVO DESARROLLO | 0 | 44.000 | 44.000 |
| | | | | | |
| TOTAL | | | 0 | 44.000 | 44.000 |

| APROVECHAMIENTOS | |
|---|---|
| OCUPACION EN PLANTA DE LA EDIFICACION | 44.000 m2. |
| EDIFICABILIDAD SIN ENTREPLANTAS | 68.000 m2. |
| EDIFICABILIDAD CON ENTREPLANTAS (50%) | 88.400 m2. |
| PORCENTAJE DE OCUPACION EN PLANTA | 0,30 m2./m2. |

**EQUIPAMIENTOS APROXIMADOS**

| ESCOLAR | | SANITARIO | | SOC.CULTURAL | | ADMINISTRATIVO | | RELIGIOSO | | DEPORTIVO | | OTROS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| PARC. | EDIF. | PARC. | EDIF. | PARC. | EDIF. | PARC. | EDIF. | PARC. | EDIF. | PARC. | EDIF. | PARC. | EDIF. |
| | | | | 1.500 | | | | | | 3.000 | | 1.500 | |

**ESPACIOS PUBLICOS (A DETERMINAR EN EL PP)**

| VIALES | APARCAM. | | ACERAS PLAZAS | JARDINES | BIDEGORRI | PLATAFORMA TRANVIA |
|---|---|---|---|---|---|---|
| m2. | | m2. | m2. | 15.000 m2. | m2. | m2. |

**SUELO URBANIZABLE**

**OBJETIVOS**

- Cuenta con un Plan Parcial aprobado, no obstante, la clasificación del Sector 27- Egino Berri, en terrenos que se emplazan a contiuación del Secto, obliga a una reordenación de los viales internos de la misma, con objeto de que sirvan a su vez para mejorar los accesos al nuevo Sector 27,con ello se posibilita una mayor edificabilidad del Sector 26 , compensándose de alguna manera el incremento de los costos de urbanización que suponen los nuevos accesos. En consecuencia se ha estimado oportuno llevar a cabo la redacción de un nuevo Plan Parcial adaptado a los nuevos condicionantes.

- La ordenación que figura en la ficha es a título informativo, el Plan Parcial no superará, en ningún caso, la edificabilidad máxima establecida de 88.400 m2.

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.
  - Se procurará ubicar los usos edificatorios en los terrenos más llanos y mantener la vegetación arbórea existente en las zonas de mayor pendiente.
- El proyecto de urbanización contará con un Programa de restauración ambiental y paisajística. Este proyecto deberá recoger un análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc. Este Programa de restauración incluirá las actuaciones que deben realizarse para la integración paisajística de la actuación, con especial atención a la nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, la integración del sector en relación con la orografía (taludes tendidos, técnicas "vivas" de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, la descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración...

CONDICIONES DE EDIFICACION

Secciones:
PB: Altura 10,00 m.
PB+1: Altura 20 m.
PB+2 (equipamientos): Altura 15,00 m.
PB+2 (oficinas): Altura 15,00 m.
El ayuntamiento podrá modificar las alturas por necesidades de producción u otras circunstancias.

Dotaciones mínimas:
Zona verde: 15.000 m2.
Parque deportivo: 2%
Equipamiento comercial: 1% (puede ser privado)
Equipamiento social: 1%.
Nº de aparcamientos: 1 por cada 100 m2. construidos.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

Sistema de actuación: Concertación.
Se redactará un Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación, Proyecto Reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.
Está prevista su realización en el primer quinquenio.

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.

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

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, a excepción del vial, situado dentro de los límites, que es sistema general adscrito al Sector.

En todo caso, y de conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m2; y Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m2.