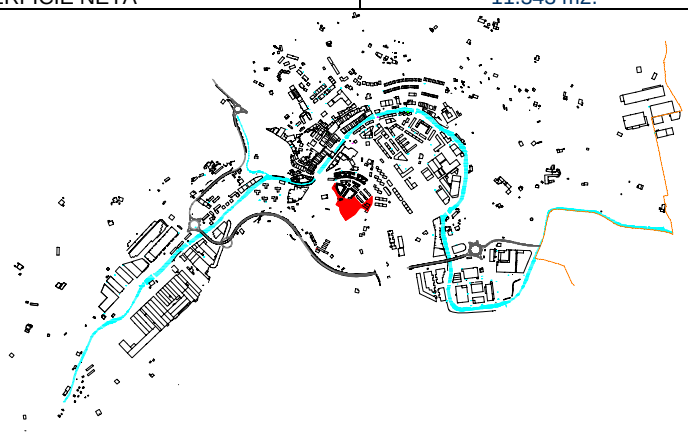
FICHA URBANÍSTICA DEL AREA — *29.- "GURUTZEAGA"*

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANO	SUPERFICIE TOTAL	11.343 m2.
CALIFICACION	RESIDENCIAL	SUPERFICIE NETA	11.343 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.
RESIDENCIAL	A-2	11.343 m2.
SUPERFICIE TOTAL		11.343 m2.

TIPO DE ACTUACION	TRANSFORMACIÓN - REGENERACION						
Nº DE VIVIENDAS							
ACTUAL	1	SUSTITUDAS	1	NUEVAS	57	TOTAL	58
DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA	63,13 Viv/Ha	VIVIENDAS DE VPO: 0					
TIPOLOGIA	A-2	BLOQUES EN LINEA	SECCION	S+PB+3			

EQUIPAMIENTOS

COMERCIAL		ESCOLAR		SANITARIO		SOCIO-CULTURAL		ADMINISTRATIVO		RELIGIOSO		DEPORTIVO	
PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.	PARC.	EDIF.
						540+165							

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS)

VIALES	APARCAMIENTOS Nº		PARQUE INFANTIL	ACERAS Y PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI
2.115 m2.	25 + 5 AUTOBUSES	.		2.339 m2.	1.800 m2.	

APROVECHAMIENTOS

	OCUPACIÓN EN PLANTA	PARCELA PRIVADA	SUPERFICIE TOTAL
VIVIENDA	1.587 m2.(orientativo)	4.640 m2.(orientativo)	6.691 m2.
COMERCIAL			705 m2.
TOTAL			7.396 m2.

USOS

VIVIENDA	COMERCIO	OTROS USOS
En plantas bajas y altas	En plantas bajas	En plantas bajas y en altas en edificio de equipamientos.

OBJETIVOS

- Completar el desarrollo urbano de la ladera de San Martín.
- Mejora de los accesos al punto base de llegada a San Martín y creación de un espacio de aparcamiento de autobuses.
- Creación de un equipamiento cultural, Museo de San Martín, su emplazamiento definitivo se determinará en el P.E.O.U.
- Eliminación de edificaciones discordantes de borde de colina.
- Eliminación del caserío Gurutzeaga Txiki para facilitar un mayor acceso peatonal, rodado y visual hacia el aparcamiento y equipamiento.
- Los invernaderos se realojarán en suelo no urbanizable, de forma que se mantenga la actividad agropecuaria.

CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION

- Se redactará Plan Especial de Ordenación Urbana, Proyecto de Urbanización, Proyecto de reparcelación y Programa de Actuación Urbanizadora.

- Sistema de actuación: Concertación.
- Está prevista su realización en el primer quinquenio.

- Podrá establecerse una unidad independiente para el Caserío Gurutzeaga, en orden a llevar a cabo su sustitución sin entrar en gastos y beneficios para del resto del área.

CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACION

- Correrán por cuenta de los promotores del área el sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites del Area, así como las conexiones de las infraestructuras internas a las redes generales exteriores.

- Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento en sótano que cubra, al menos, el estándar de 1 plaza de aparcamiento por vivienda, es decir, 50 plazas como mínimo. Los accesos de los vehículos se ubicarán dentro de las alineaciones adoptadas, sin ocupar suelos de dominio y uso público.

- Se cumplimentará la cesión del 10% de la edificabilidadmedia al Ayuntamiento

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- 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).
- El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta, como criterios de diseño:
    - 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.
- Durante la fase de obras se tendrán en cuenta medidas protectoras y correctoras para minimizar ruidos, contaminación de aire, etc.
- Se realizarán sondeos arqueológicos previos a cualquier alteración que se prevea en el subsuelo del entorno más inmediato de las áreas delimitadas como zonas de presunción arqueológica. Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.

DESARROLLO de AREA 29 "GURUTZEAGA" (Superficie: 11.343 m2.) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 6.691 m2., se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta. No se contabiliza el semisótano. No se contabiliza el equipamiento con una edificabilidad de 1.245 m2.
Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano dentro de los espacios de las parcela privadas y en los espacios interbloques, lo que supone una superficie aproximada de 4.248 m2. (8.115 m2. en dos plantas) , se determinarán definitivamente en el PERI.
Ocupación en planta: 1.590 m2. para la nueva edificación residencial y 705 m2. para el equipamiento socio cultural, estas cifras tienen un carácter orientativo , estableciéndose definitivamente en el PEOU.
Sección de los Bloques: PB+3,
Sección del equipamiento: PB+2.
Nº máximo de viviendas: 58
En esta área, podrá incrementarse el número de viviendas hasta un 20% si así lo determinase el P.E.R.I., en función de un programa de viviendas de una o dos habitaciones.
La ordenación es a título orientativo, determinándose desde el P.E.R.I. las alineaciones definitivas.
Los vuelos máximos se fijan en 1,20 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 y cubierta plana. 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.