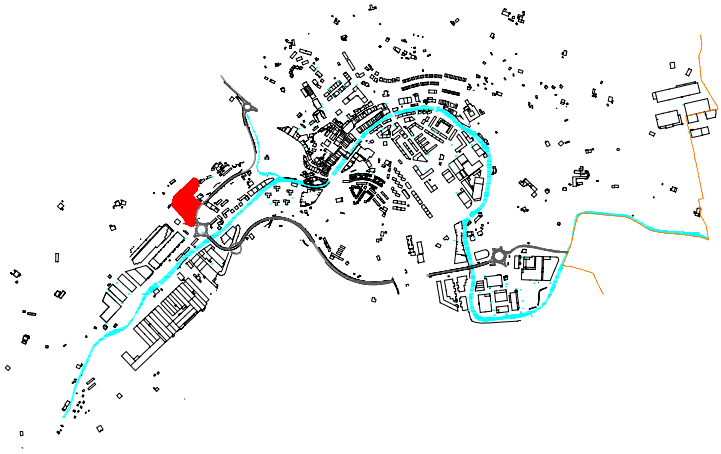
FICHA URBANÍSTICA DEL SECTOR — 32.- "URRATEGI BIDEA"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE	SUPERFICIE TOTAL	16.775 m2.
CALIFICACION	MIXTA RESIDENCIAL Y ACTIVIDADES ECONOMICAS	SUPERFICIE NETA	15.186 m2.



SISTEMAS GENERALES		
SISTEMA GENERAL DE CAUCES	E-3	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	D	1.589 m2.
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	0 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0 m2.
RESIDENCIAL	A-3	7.009 m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B-1	8.177 m2.
SUPERFICIE TOTAL		16.775 m2.

TIPO DE ACTUACION	REGENERACIÓN Y NUEVO DESARROLLO

Nº DE VIVIENDAS

ACTUAL	0	SUSTITUDAS	0	NUEVAS	10	TOTAL	10

DENSIDAD SOBRE LA SUPERFICIE TOTAL NETA	5.96 Viv/Ha	VIVIENDAS DE VPO: SE DESARROLLAN EN EL AREA11.ALTAMIRA	
TIPOLOGIA	A-3	BIFAMILIARES	SECCION	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.
4.300 1.850	1.500 300												

ESPACIOS PUBLICOS (SUPERFICIES APROXIMADAS A DETERMINAR EN EL PP)

VIALES	APARCAMIENTOS Nº		PARQUE INFANTIL	ACERAS Y PLAZAS	JARDINES	BIDEGORRI
1.410	80 PLAZAS			63m2	2.000m2	

APROVECHAMIENTOS

	OCUPACIÓN EN PLANTA	PARCELA PRIVADA	SUPERFICIE TOTAL
VIVIENDA	5x166 = 830m2.(orientativo)	4.500m2.(orientativo)	5 x 415 =2.075
COMERCIAL	1.500 + 300 = 1.800m2.(orientativo)	4.300 + 1.850 = 6.150m2.(orientativo)	3.300
TOTAL	2.630 m2.(orientativo)	10.650 m2.(orientativo)	5.575 m2.

USOS

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

SUELO URBANIZABLE

OBJETIVOS

- Creación de una zona mixta residencial y actividades económicasl que nos complete la trama urbana generada en el Sector 16 "Zabale", producto de su regenaración.
- Diseño de un Sector cuyos elementos comerciales nos sirvan de transición entre la zona industrial del Area 22 "Industrialdea" y las zonas residenciales.
- Ordenación apoyada en el vial de nueva creación de acceso al barrio de Urrategi y al Sector 16 "Zabale"
- Posibilidad de instalación de una Estación de Servicio junto al nuevo nudo de Altzibar.
- La ordenación señalada es a título orientativo.

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 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.

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 exceoción de el vial de acceso al barrio de Urrategi, que se señala como Sistema General , del cual únicamente se prevé la cesión de los terrenos para su realización. Asií 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. En la edificación comercial se dispondrá de 1 plaza por cada 100m2 construidos.

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- 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.
- 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).

DESARROLLO del SECTOR 32 (Superficie: 16.775 m2.)

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autorizan edificaciones residenciales en base a cinco edificaciones bifamiliares, con una superficie de 5x415 =2.075 m2.
Se cumplimentará la edificabilidad mínima que queda establecida en 0.3m2(t)/m2(s), con la contabilización parcial de los semisótanos, que señala la Ley 2/2006 para los terrenos con pendiente superior al 15%.
Se autoriza, así mismo, una edificación comercial con una edificabilidad de 3.000 m2. y una edificación correspondiente a la Estación de Servicio, con una superficie máxima de 300 m2.
Se autoriza la construcción de plantas de sótano.
Ocupación máxima de la edificación residencial 830 m2., comercial y de gasolinera 1.800 m2. No se contabilizan las edificaciones de equipamiento que corresponden al Sector.
Secciones aproximadas:
Edificaciones bifamiliares: PB+1+BC, con altura de alero de 7,00 m.
Edificación comercial: PB+1, con altura de alero de9,00 m.
Estación de servicio: PB, con altura de alero de 5,00 m.
Nº máximo de viviendas: 10
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 podrán sobresalir 3,00 m. de la línea de ocupación en planta de la vivienda.
Podrá establecerse un aparcamiento subterráneo en la zona comercial, fuera de las líneas de edificación, con el fin de satisfacer la demanda de plazas de parking para estos usos.
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, en la edificación comercial podrá destinarse parcialmente a almacén ligado a la planta superior.
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.

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.