

OBJETIVOS

Se trata de mejorar la trama urbana en esta zona, compatibilizando la consolidación del edificio de oficinas y anexos de la empresa "Fundiciones Aurrerá", cuya protección se contempla en el presente Plan, con la apertura de una nueva calle que discurra en paralelo a Bidebarrieta Kalea hasta el inicio de Txonta Kalea.
Configurando esta nueva calle se proyecta una diversidad de edificios destinados al uso residencial, terciario y de aparcamientos.

USO CARACTERISTICO

Vivienda Libre

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ² s)	7.784	A.T. m ² c/m ² s	1,20
SUPERFICIE NETA (m ² s)	7.321		
DOTACIONES PUBLICAS (m ² s)	462		

CONDICIONES URBANISTICAS		Usos Pormenorizados		
USO LUCRATIVO	EDIF. (m ² c)	COEF. POND.	Ap. Homog. (m ² c Uso carac.)	Nº Viv.
Vivienda Libre	4.729	1.00	4.729	47
Vivienda Protegida (VPO)	0	0.00	0	0
Terciario y Usos Compatibles	3.448	0.70	2.423	
Garaje	6.898	0.24	1.637	
Actividades Económicas	0	0.00	0	
TOTAL LUCRATIVO	15.075		8.790	47
Vialidad	3.430			
Zona Verde / Talud	729			
Equipamiento	0			
TOTAL CESIONES	4.159			



CONDICIONES DE DESARROLLO

FIGURA DE PLANEAMIENTO: ESTUDIO DE DETALLE
 SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION
 CUATRIENIO: 1º

CARGAS DE URBANIZACION

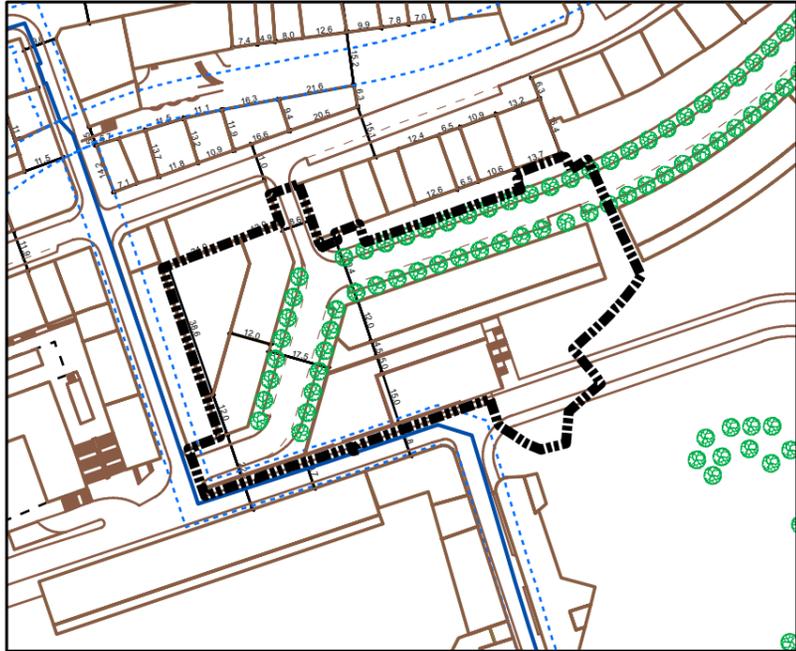
Deberá asumir el coste del realojo y traslado de todas las viviendas y actividades existentes, así como el derribo de las edificaciones que resulten incompatibles con la nueva ordenación.
 Deberá urbanizar el tramo de la calle de nueva apertura entre Urtzaile, Bidebarrieta y Txonta Kalea que se encuentran dentro de la unidad.
 Antes de la redacción del Proyecto de Urbanización, se deberá realizar el estudio de investigación y caracterización de la calidad del suelo con el fin de detectar la contaminación y los posibles medios de recuperación del mismo, de forma que antes de la aprobación de los señalados Proyectos se garantice que no existen riesgos asociados a dicha contaminación.

OBSERVACIONES

Se cederá para uso y dominio público toda la superficie no ocupada por la edificación.
 Con la ejecución de este vial deberá resolverse el nudo entre las calles Urtzaile y Arane.
 Deberá ejecutarse la rectificación del tramo del Pº de Galicia, ajustado a la nueva ordenación aún cuando se mantenga el uso en su trazado actual.
 Se deberán adoptar las medidas oportunas para corregir los efectos producidos por el ruido.
 Los retirios mínimos de la edificación al cauce próximo al ámbito serán:
 Retiro Edificación = 0 m.
 por tratarse de sustitución de la edificación existente.
 Los sótanos respetarán el retiro de 5 m al cauce.

PARAMETROS DE LA ORDENACION

Perfil	S+B+2//S+B+5//S+3+2at
Nº Plantas Bajo Rasante	1//1//1
Nº Plantas Sobre Rasante	3//6//5
EDIFICABILIDAD	USO
Bajo Rasante	Garaje 3.625
	TOTAL BAJO RASANTE 3.625
Sobre Rasante	Garaje 3.273
	Terciario y Usos Compatibles 3.448
	Residencial 4.729
	Equipamiento
	Actividades Económicas 0
	TOTAL SOBRE RASANTE 11.450



ACTUACIÓN INTEGRADA A.I.109.01. ARANE-URTZAILE

