



OBJETIVOS

Se trata de dar continuidad a las calles Bista Eder Kalea y Eulogio Garate, hasta su conexión con Arane Kalea, creando una nueva calle paralela a Bidebarrieta Kalea. La nueva ordenación implica la eliminación del tramo inicial de Errekatzu Kalea, generando una nueva plaza destinada al uso público y un sistema de comunicación peatonal que posibilite el acceso desde Bidebarrieta Kalea hasta Sansaburu. Deberán sustituirse los edificios situados en el los nº 1, 3, 4 y 5 de Errekatzu Kalea, 21-23-25 de Bista Eder Kalea, 1 y 3 de Sansaburu y 12 de Bista Eder, por una nueva edificación configurada en manzana cerrada entre las calles Bista Eder, Eulogio Garate y Arane. En esta operación se tratará de generar una dotación de aparcamiento para residentes que se adjudicará en concesión administrativa y un espacio público. Junto con esta operación se desarrollará una fase del Plan de Accesos Mecánicos.

USO CARACTERISTICO

Vivienda Libre

SUPERFICIE DEL AMBITO (m ² s)	9.883	A.T. m ² c/m ² s	2,93
SUPERFICIE NETA (m ² s)	5.580		
DOTACIONES PUBLICAS (m ² s)	4.303		

USO LUCRATIVO	CONDICIONES URBANISTICAS			
	EDIF. (m ² c)	COEF. POND.	Usos Pormenorizados Ap. Homog. (m ² c Uso carac.)	Nº Viv.
Vivienda Libre	13.576	1.00	13.576	136
Vivienda Protegida (VPO)	0	0.00	0	0
Terciario y Usos Compatibles	2.808	0.98	2.747	
Garaje	0	0.00	0	
Actividades Económicas	0	0.00	0	
TOTAL LUCRATIVO	16.384		16.323	136
Vialidad	6.693			
Zona Verde / Talud	0			
Equipamiento	0			
TOTAL CESIONES	6.693			



CONDICIONES DE DESARROLLO

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

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. El Proyecto de Urbanización concretará las obras de urbanización necesarias para garantizar la accesibilidad a todos los locales y edificios colindantes al ámbito de actuación sin necesidad de salvar desniveles mediante escaleras. En este proyecto se contemplará la instalación de los accesos mecánicos previstos en la comunicación entre Bidebarrieta Kalea y Eulogio Garate, correspondiendo al ámbito de gestión la obra civil necesaria para su instalación. Se deberá ejecutar la dotación de aparcamiento para residentes bajo la prolongación de la calle Bista Eder, restituir el acceso peatonal a Sansaburu y constituir la servidumbre de uso público para la plaza situada en el centro de la edificación, así como para los accesos a dicho espacio. 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, fuera de las alineaciones exteriores de la manzana proyectada entre Bista Eder Kalea, Eulogio Garate Kalea y Arane Kalea. Dentro de este ámbito se deberá resolver la accesibilidad mediante escaleras mecánicas entre Bidebarrieta Kalea, Bista Eder Kalea, Eulogio Garate Kalea y Sansaburu. Se constituirán las servidumbres de uso público sobre la plaza situada en el centro de la edificación y los accesos peatonales que deben producirse hasta dicho espacio. Se deberán adoptar las medidas oportunas para corregir los efectos producidos por el ruido. Los retiros mínimos de la edificación al cauce próximo al ámbito serán:
 Retiro Edificación = 5 m. por tratarse de una escorrentía (Nivel 00).
 Los sótanos respetarán el retiro de 5 m al cauce.

PARAMETROS DE LA ORDENACION

Perfil	B+B+6+a//2SS+B+5//SS+B+6+2at
Nº Plantas Bajo Rasante	1//1//1
Nº Plantas Sobre Rasante	8//8//10
EDIFICABILIDAD	USO
Bajo Rasante	Garaje 1.158
	TOTAL BAJO RASANTE 1.158
Sobre Rasante	Garaje 0
	Terciario y Usos Compatibles 1.651
	Residencial 13.576
	Equipamiento
	Actividades Económicas 0
	TOTAL SOBRE RASANTE 15.227



ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. 124.01. ERREKATXU

