



**OBJETIVOS**

Se trata de regenerar el barrio de Txonta. Para ello se eliminarán la totalidad de las edificaciones afectadas dentro del ámbito del Plan Especial, desarrollando una nueva ordenación que posibilite la segregación del tráfico rodado y peatonal, la generación de espacios libres de uso público y la implantación de dotaciones de servicios de carácter urbano, entre los que se encuentran tanto la creación de un parque periférico como instalaciones para el equipamiento socio-cultural. La actuación incluye la rectificación y modificación del trazado del Pº de Galicia, así como la creación de una calle de nueva apertura entre la prolongación de Arane Kalea e Iparragirre Kalea.

**USO CARACTERISTICO**

Vivienda Libre

SUPERFICIE DEL AMBITO (m²s)	140.601	A.T. m²c/m²s	0,87
SUPERFICIE NETA (m²s)	119.427		
DOTACIONES PUBLICAS (m²s)	21.174		

CONDICIONES URBANISTICAS	Usos Pormenorizados				
	USO LUCRATIVO	EDIF. (m²c)	COEF. POND.	Ap. Homog. (m²c Uso carac.)	Nº Viv.
Vivienda Libre		96.062	1.00	96.062	961
Vivienda Protegida (VPO)		8.843	0.12	1.038	88
Terciario y Usos Compatibles		7.531	0.37	2.750	
Garaje		26.080	0.14	3.725	
Actividades Económicas		0	0.00	0	
<b>TOTAL LUCRATIVO</b>		<b>138.517</b>		<b>103.576</b>	<b>1.049</b>
Vialidad		51.234			
Zona Verde / Talud		67.270			
Equipamiento		4.562			
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>123.066</b>			



**CONDICIONES DE DESARROLLO**

FIGURA DE PLANEAMIENTO: **PLAN ESPECIAL**

SISTEMA DE ACTUACION: **COMPENSACION**

CUATRIENIO: **1º**

**CARGAS DE URBANIZACION**

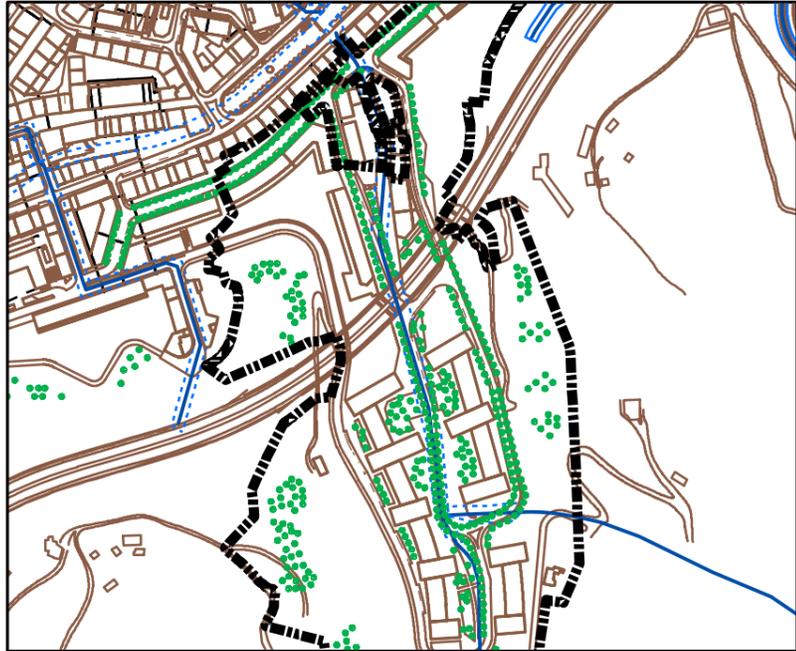
Deberá asumir el coste del realojo y traslado de todas las viviendas y actividades afectadas, así como el derribo de las edificaciones que resulten incompatibles con la nueva ordenación. El Plan Especial concretará las obras de urbanización entre las que se incluirán la ejecución del vial Urtzaile - Iparragirre, la modificación del Pº de Galicia, y la ejecución de todo el Sistema de Espacios Libres y Red Viaria Local. 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. El Plan Especial delimitará las Unidades de Ejecución que se consideren oportunas. No obstante, deberá garantizarse la ejecución de la vialidad interior y la comunicación con los viales externos, así como el desarrollo y ejecución de las zonas destinadas a Espacios Libres y Equipamientos, con independencia de las Unidades que se delimiten. Se deberán adoptar las medidas oportunas para corregir los efectos producidos por el ruido. Los retiros mínimos de la edificación y de la urbanización al cauce próximo al ámbito serán:  
Retiro Edificación = 10 m.  
Retiro Urbanización = 2 m.  
La línea establecida de retiro se ajustará a la señalada salvo que en el PERI se justifique la necesidad y conveniencia de que la nueva edificación se aproxime a la de la alineación preexistente. Los sólanos respetarán el retiro de 5 m al cauce.

**PARAMETROS DE LA ORDENACION**

Perfil	A DEFINIR POR P.E.	
Nº Plantas Bajo Rasante	A DEFINIR POR P.E.	
Nº Plantas Sobre Rasante	A DEFINIR POR P.E.	
<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>USO</b>	
Bajo Rasante	Garaje	21.340
	<b>TOTAL BAJO RASANTE</b>	<b>21.340</b>
Sobre Rasante	Garaje	4.740
	Terciario y Usos Compatibles	7.531
	Residencial	104.905
	Equipamiento	
	Actividades Económicas	0
	<b>TOTAL SOBRE RASANTE</b>	<b>117.177</b>



ACTUACIÓN INTEGRADA A.I. 125 TXONTA

