



OBJETIVOS

- Se trata de un área de consolidación en la que se prevén mejoras de la urbanización, que implican la realización de una pequeña rotonda en Juaristi y la mejora de los espacios públicos.
- Se conforma la A.I. 4-1, con relativa modificación del uso a residencial de la "casa de los maestros", hoy desalojada y el edificio de oficinas administrativas actual, sede de Irurgi Lantzen. Se ha desarrollado mediante Modificación Puntual de NN.SS.
- Se prevé la sustitución de las edificaciones Nº 36 de Aingeru kalea, conformándose la A.I. 4-2
- Dentro del mantenimiento de las edificabilidades actuales de área, se podrían estudiar modificaciones de alturas u ocupación en planta, en operaciones de sustitución de las actuales edificaciones, que se resolverían mediante Estudio de Detalle o Plan Especial de Ordenación Urbana, en función de la envergadura de la modificación.
- Se admiten aumentos de los aprovechamientos de un 30% de las actuales edificaciones de equipamiento que se resolverán mediante un Estudio de Detalle.

CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES

- SUELOS CONTAMINADOS: Obligatoriedad de investigación de la calidad del suelo tal y como determina la ley 1/2005 de 4 de febrero. La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas de este Área queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano ambiental.
- 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 de la A.A. 4-1 (Superficie: 1.718 m2.) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (por aumento de edificabilidad)

1. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Regeneración de la zona, posibilitándose edificaciones de viviendas que sustituyan a las actuales, "vivienda de los maestros" y oficinas administrativas. Se realojarán las oficinas administrativas y se completará el programa con una zona de aparcamientos en sótano. Disposición de la edificación en dos líneas con un espacio libre entre ambas.

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Se autoriza una edificabilidad máxima sobre rasante de 2,00m2/m2, lo cual supone 3.438m2 (2.314 m2.+ 1.124m2) m2. en el conjunto, se contabilizan vuelos y espacios bajocubierta.

Se autoriza la construcción de dos plantas de sótano, aunque sobrepasen las líneas de la edificación en superficie o de la parcela privada, con una superficie de ocupación aproximada de 723 m2. desarrollado en dos plantas (1.446 m2.)

Ocupación máxima en planta de edificación residencial: 386 + 304 m2.

Sección Bloque 1 (con fachada a Aizkibel kalea) 2 SS+3+BC, altura de alero de 15,00 m. desde Aizkibel kalea.

Sección Bloque 2: PB+2+BG, altura de alero 9,00 m. desde el espacio común central.

Nº máximo de viviendas: 33, que serán de protección oficial.

Las edificaciones respetarán las alineaciones establecidas en los planos de la ficha correspondiente.

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%.

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.

3. CONDICIONES DE USO

Las plantas de sótano se destinarán, exclusivamente, a guardería de vehículos ligeros, trasteros o servicios e instalaciones comunes de la edificación.

El Bloque 1 genera unos espacios de PB y P1^a que, en realidad, son semisótanos, en dichos espacios el uso será de oficinas administrativas, otros equipamientos, oficinas o comercio, el uso de vivienda de estas plantas quedaría restringido al 50% de la planta primera.

En el Bloque 2, la planta baja se podrá destinar a vivienda, además de portales, cuartos de instalaciones comunes, oficinas o equipamiento.

Las plantas bajocubierta podrán destinarse a vivienda además de trasteros o servicios e instalaciones comunes propias del bloque.

4. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN

Correrán por cuenta de los promotores de la A.A. 4-1 sufragar la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de dicha actuación, incluida la realización de la acera a nivel del la calle Aizkibel kalea.

Los edificios irán provistos de un servicio de aparcamiento en sótano, que cubre, al menos, el estándar de 1 plaza de aparcamiento por vivienda y una por cada 100 m2. de oficina o equipamiento, lo que supone un mínimo de 36 plazas. Los accesos de los vehículos se ubicarán dentro de las alineaciones adoptadas, sin ocupar suelos de dominio y uso público.

5. CONDICIONES DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN

Sistema de actuación : Expropiación..

Se redactará Proyecto de obras complementarias de Urbanización.

Actuación directa. En el caso de llevarse a cabo modificaciones, estas se resolverán mediante un Estudio de Detalle.