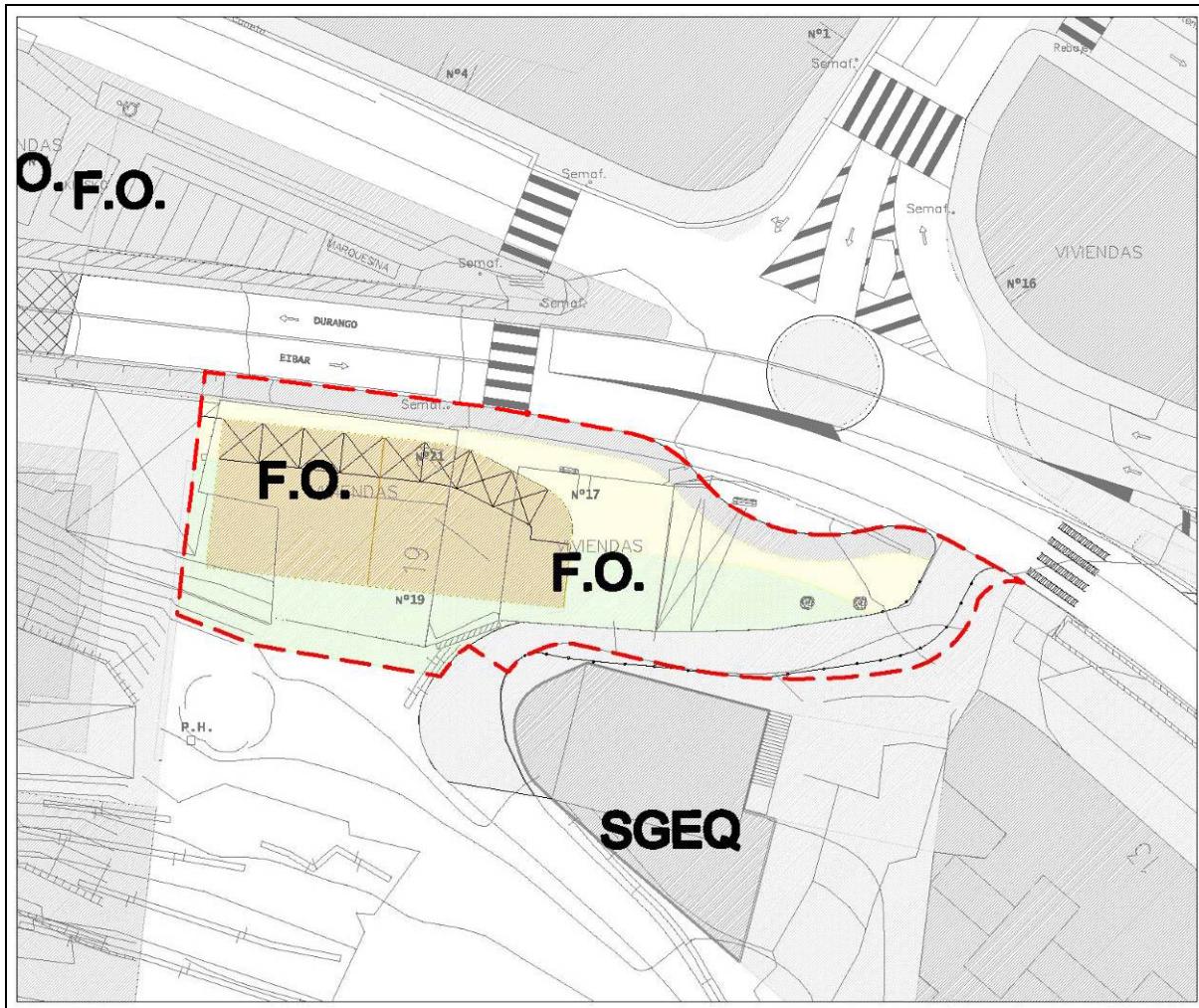


A-06 KALTXANGO



1. DESCRIPCIÓN:

Es un pequeño ámbito situado en un punto estratégico de Ermua, en el denominado cruce de Kaltxango, en el que convergen las calles VI Centenario, Zeharkalea, Marqués de Valdespina y la propia Avenida Bizkaia (N-634).

El ámbito engloba la carretera de subida a la Casa Torreta así como los edificios de la Avenida de Bizkaia números 17, 19 y 21 situada en colindancia a la misma y con el ámbito de planeamiento A-05 Lomi Power. Los edificios 19 y 21 de la Avenida de Bizkaia están ya derruidos por motivos de seguridad pública dado el mal estado de conservación de los mismos, aunque albergaban a siete viviendas. El número 21 es un bloque de viviendas que alberga 6 viviendas con local comercial en planta baja.

2. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN:

Se propone este crecimiento residencial en ámbito de suelo urbano que se encuentra infrautilizado y con una imagen deteriorada, como consecuencia de las ruinas de los edificios 19 y 21 de la Avenida de Bizkaia, lo que conlleva la eliminación de algunas viviendas existentes. La propuesta de derribo para el número 17 efectuada en este ámbito se debe a la necesidad de articular una gran rotonda en

Kaltxango, que plantee una solución viaria alternativa que mejore el paso de ese tráfico en el cruce de las calles VI Centenario, Zeharkalea y Avenida Bizkaia, como consecuencia del decrecimiento en el volumen de movimientos realizados en coche con la entrada en carga de la fase I de la variante viaria de la N-634.

Al resolverse el cruce con una rotonda optimiza el tráfico y posibilita la generación de una gran superficie peatonal que va a hacer las veces de entrada al Centro Histórico desde las Avenidas Gipuzkoa y Bizkaia, liberando 4.000 m² en la zona Suroeste del Centro Histórico de la Villa que servirán como zona de relación y acceso del Centro Histórico, así como para todo el conjunto de la Villa.

Esta propuesta además de regenerar este espacio, posibilita dar una continuidad a la propuesta residencial del ámbito colindante de Lomi Power ya prevista en el Plan General, generando un paseo peatonal junto a la N-634; y una continuidad en la imagen urbana con un bloque de viviendas colectiva que por otro lado tiene la virtud de permitir la visual completa de la casa Torreta, actualmente semioculta por el edificio de viviendas número 17.

La situación y forma de la edificación, definiendo las alineaciones de la edificación en plantas bajo rasante y planta baja, se define en el plano POP-2.3 Calificación pormenorizada de la documentación gráfica de este plan general. La planta baja del edificio contará con un pórtico de tres metros y medio (3,50) de ancho en todo el frente edificado que da a la Avenida Bizkaia y podrá albergar locales comerciales. Se trata de un edificio de planta baja comercial más siete (7) plantas hacia el frente del denominado cruce de Kaltxango, debiendo ser la última planta una ático cuya fachada quede retranquedada.

Se permite que la edificación residencial pueda realizar aparcamiento subterráneo bajo el mismo y bajo la acera y espacios libres inmediatos al edificio, en la superficie así definida en la documentación gráfica del Plan General. Para la actuación integrada A-06 Kaltxango se entiende el uso privado de aparcamiento bajo rasante, bajo suelo de uso y dominio público, la superficie así definida en la documentación gráfica del Plan General y en la profundidad que la unidad de ejecución que la desarrolle defina para la ejecución estricta de las plantas de aparcamiento bajo rasante.

Dada la dimensión del ámbito no se realizan reservas de suelo para viviendas con algún régimen de protección en el mismo.

3. RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL:

Clasificación urbanística: Los terrenos incluidos en este ámbito tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística dentro del ámbito, con una superficie total de 1.244 m².

Calificación global: El uso característico del ámbito es el Residencial, estableciéndose una edificabilidad urbanística sobre rasante de 2,30 m²/m² s.

ÁMBITO A-06 KALTXANGO			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
Superficie total ámbito(m2)	1.244	SG Ferroviario (m2)	0
Edificabilidad sobre rasante (m2t/m2s)	2,30	SG Viario (m2)	0
Edificabilidad total sobre rasante (m2)	2.860	SG Equipamiento (m2)	0
Edificabilidad total bajo rasante (m2)	962	SG Equipamiento privado (m2)	0
SSGG totales dentro del ámbito (m2)	0	SG Espacios Libres(m2)	439
Superficie ámbito sin SSGG (m2)	1.244	SG Ríos(m2)	0
SSGG externos al ámbito (m2) (1)	439	SG Infraestructuras (m2)	0

(1) Se asigna como valor de referencia esta superficie en m2 de SG EELL en suelo urbano, que a efectos de su obtención o compensación económica quedará regulada de acuerdo al artículo 5 apartado 5 del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos.

Plazos para la programación y ejecución: El ámbito A-06 Kaltxango deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución como instrumento de desarrollo de las determinaciones del Plan General en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la entrada en carga de la fase I de la variante viaria de la carretera N-634.

La ejecución de la totalidad de las obras de urbanización y la de los sistemas generales incluidos y/o adscritos en el presente ámbito, así como las que, en su caso, sean precisas para efectuar la conexión con los sistemas generales existentes y exteriores al ámbito de la actuación integrada, se deberán completar en un plazo no superior a dos (2) años, computados a partir de la aprobación de la unidad de ejecución.

La edificación se completará en un plazo no superior a cuatro (4) años, computados a partir de la completa urbanización de la unidad de ejecución.

4. RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO:

La ordenación pormenorizada del ámbito se define en el presente Plan General, optando por un tipo de ordenación donde se definen completamente los edificios. La actuación integrada A-06 Kaltxango deberá desarrollarse mediante una unidad de ejecución. En este sentido, la ordenación de la unidad de ejecución deberá atender los criterios de ordenación y las especificaciones señaladas en el apartado 2 de la presente ficha, que se consideran vinculantes. Se procederá a la elaboración y aprobación de un Programa de Actuación.

En este sentido se deberá tener en cuenta que dentro del ámbito (conjuntamente con el ámbito A 05-Lomi Power) se encuentra una zona que cuenta con protección del patrimonio arqueológico, al tratarse de una Zona de Presunción Arqueológica, denominada Molino Matxin (sin estructuras visibles) cuya área de protección se establece gráficamente en el plano PPA 1 Patrimonio histórico-arquitectónico y arqueológico. Señalar que en cualquier caso este dato contrasta con los datos municipales, que tienen constancia que la zona señalada no se corresponde con la ubicación del citado Molino, que se ubicaba en el entorno de Goiko plaza.

Dada la contigüidad de este ámbito con la A 05- Lomi Power, los proyectos de urbanización de dichos ámbitos deberán estar debidamente coordinados dadas las características topográficas de la zona

y su elevada pendiente, de manera que la solución adoptada por cada una de ellas no supongan discontinuidades sobre infraestructuras o acabados. La nueva ordenación deberá tener en cuenta esta circunstancia, buscando una continuidad de rasantes entre ambos ámbitos.

Dada la dimensión del ámbito y su ubicación con respecto a la Avenida Bizkaia o carretera N-634, si el bloque residencial previsto en el presente ámbito materializa un aparcamiento bajo rasante, el acceso al mismo deberá ser compartido con el ámbito contiguo de Lomi Power, que prevé un acceso al aparcamiento bajo rasante desde la calle Zeharkalea con un túnel que discurre por debajo de la N-634. En este sentido, el ámbito que primero desarrolle el proyecto deberá tener en cuenta este aspecto, posibilitando que el acceso sea compartido para ambos ámbitos.

ÁMBITO A-06 KALTXANGO			
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Calificación pormenorizada	Residencial	Densidad (viv/Ha.)	224
		Nº viviendas (viv)	28
	(%)	(m ²)	(viv)
Edificabilidad residencial existente		664	13
Uso residencial existente a consolidar		0	0
Uso residencial existente disconforme		664	13
Uso residencial		2.658	28
* Vivienda Protección General y Especial	0%	0	0
* Vivienda Protección Tasada	0%	0	0
* Vivienda Libre	100%	2.658	28
Usos lucrativos compatibles autorizados			
*Terciario		202	

SISTEMAS LOCALES	(m ²)		Unidad
SL Viario	177	Aparcamiento parcela privada	40
SL Espacios Libres	685	Aparcamiento parcela pública	A definir por la UE
Otras dotaciones públicas locales	572 (1)	Arbolado	28
SL Equipamiento privado	202		
SSLL totales dentro del ámbito	1.064		
SSLL totales monetizados	572		

(1) Acorde al Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, artículo 7 apartado 3, se prevé la monetización de estas dotaciones por imposibilidad de ubicación dentro del propio ámbito.

Para la actuación integrada A-06 Kaltxango se entiende el uso privado de aparcamiento bajo rasante, bajo suelo de uso y dominio público, la superficie así definida en la documentación gráfica del Plan General y en la profundidad que la unidad de ejecución que la desarrolle defina para la ejecución estricta de las plantas de aparcamiento bajo rasante.

En esta operación aunque se planteaban dos portales, incorporar la materialización de viviendas con algún grado de protección (VPG/ VPE/ VPT), hacia completamente inviable la operación. Así que se transfieren los m² de VPO a A-03 San Lorenzo y m² de VPT a AOD-02 San Lorenzo.

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN:

No se establece una ordenanza de aplicación directa sobre la edificación, siendo ésta la definida en la presente ficha. Sobre la regulación de usos le serán de aplicación las condiciones de uso y

compatibilidad de la Ordenanza de Alineación Vial OR-2 con las excepciones de prohibición de vivienda y usos productivos en planta baja.

6. CESIONES OBLIGATORIAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN:

Se cederán todos los espacios de uso público contemplados en el ámbito. Asimismo se urbanizarán todos los espacios de cesión incluidos en el ámbito. Se entienden como cargas de urbanización, el acceso compartido con la A 05- Lomi Power al aparcamiento bajo rasante desde la calle Zeharkalea con un túnel que discurre por debajo de la N-634 a pesar de ser externas al ámbito. Se compartirán con la A 05- Lomi Power las cargas económicas asociadas a este aspecto, en proporción a la edificabilidad ponderada de cada ámbito de gestión.

Dado que se trata de un área muy pequeña presenta una imposibilidad de cumplimiento de los estándares de las dotaciones públicas locales (artículo 6 apartado 1.b del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos) dentro del propio ámbito, por lo que se calculará y se ingresará el importe económico correspondiente a la citada superficie. Lo mismo sucede con la superficie de Sistemas Generales de Espacios Públicos prevista, que dada la escasa entidad de los mismos y la imposibilidad de materializarlo en el propio ámbito, se estima más conveniente su monetización para la adquisición y ampliación de otros Sistemas Generales de Espacios Públicos que ya existan o que tengan una entidad mayor.

7. GESTIÓN:

El sistema de actuación previsto en la gestión del ámbito es el de Concertación. Ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, la Administración podrá modificar el sistema de actuación acorde a lo previsto en la legislación vigente.

8. OTRAS CONSIDERACIONES:

La unidad de ejecución que desarrolle este ámbito tendrá en consideración el Informe de Sostenibilidad Ambiental del presente Plan y en concreto deberá atender los siguientes aspectos:

- Medidas para minimizar la afección de ruidos teniendo en consideración las servidumbres acústicas de la carretera N-634. Los instrumentos de desarrollo garantizarán los objetivos de calidad acústica marcado en la Ley 37/2003, de ruido, así como con su normativa de desarrollo en especial con el RD 1367/2007 y la compatibilidad de los objetivos acústicos fijados en los mapas estratégicos de ruido definidos en cumplimiento del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica, con los usos previstos en el ámbito a desarrollar, en caso de demostrarse la necesidad de contemplar las medidas correctoras pertinentes.
- Todas aquellas actuaciones contempladas dentro de las zonas de protección del Sistema General Foral deberán garantizar el cumplimiento de la Norma Foral 2/2011, de 24 de marzo, de Carreteras de Bizkaia, de forma que cualquier incoherencia o contradicción estará a lo dispuesto en la citada normativa vigente.

Directamente relacionado con la carretera foral, señalar que correrá a cargo del promotor, la incorporación de las medidas necesarias para garantizar el objetivo de calidad acústico necesario y deberá remitir durante su tramitación urbanística el correspondiente estudio acústico al Departamento de Obras Públicas y Transportes de la DFB. El Ayuntamiento deberá garantizar el cumplimiento de estos objetivos.

Asimismo el acceso rodado al ámbito desde la carretera foral, deberá contar con la autorización de la DFB. Estas condiciones son de obligado cumplimiento en tanto en cuanto, las carreteras sean forales. Será necesaria la formalización de un acuerdo de cesión entre DFB y Ayuntamiento, para que no sea preceptiva la autorización sectorial de carreteras.

En el momento en que se produzca la cesión competencial de la carretera foral al Ayuntamiento, se estará a lo dispuesto por la normativa municipal al respecto.

- Medidas para minimizar los riesgos geotécnicos, por lo que se realizará un estudio geotécnico.
- Conservará la vegetación arbolada presente en el sur del área (bosque mixto de frondosas) en el terreno que no va a ser afectado por la urbanización.
- Dado que el Molino Matxin cuenta con protección del patrimonio arqueológico, al tratarse de una Zona de Presunción Arqueológica (sin estructuras visibles) estará a lo dispuesto en la Ley 7/1990, de 3 de julio de Patrimonio Cultural Vasco y al Decreto 234/1996 de 8 octubre, Régimen para la determinación de las zonas de presunción arqueológica, de forma que el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar, deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico del solar o edificación y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras.
- En relación con la flora exótica invasora, se recomienda que se adopten las medidas necesarias para evitar la propagación de flora exótica invasora y se aconseja consultar documentos como "Diagnosis de la flora alóctona invasora de la CAPV".