

FICHA URBANÍSTICA AU.03 ENSANCHE PLAYA
AREA DEBA**1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en la misma delimitación la Zona 5 de las NN.SS. de 1985 configurándose como, un Área Homogénea: Ensanche de Playa.

Superficie: 20.654 m2
Incremento densidad: 1 viv/Ha

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Suelo urbano consolidado, a excepción de la U.E.03.1

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dicha zona constituía el Ensanche del Arenal producido a través de la desecación del arenal tras la canalización del río Deba.

Dentro de una retícula más o menos regular apoyada en la direccionalidad del paseo de ribera, playa y ferrocarril el tejido urbano consolidado responde a una tipología de baja densidad aislada en concepto de "Ciudad Jardín".

1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. CONSOLIDACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y APROVECHAMIENTOS EXISTENTES EN GENERAL.

Consolidación de la ordenación y aprovechamientos existentes, a excepción de la U.E.03.1.

1.4. CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artículo 11: A3. Zona Residencial de Media/Baja Densidad.

2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.**2.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN.**

Se consolidan las alineaciones, rasantes y ordenación de volúmenes, en general, actual.

Se consolida la ocupación actual como máxima del área.

Se consolida la ordenación y usos actuales de los espacios libres privados con el matiz del capítulo 2.2.2.

Se completa la trama en la U.E.03.1., con los criterios de Ordenación del aprovechamiento, en la ficha urbanística correspondiente.

Se asigna el uso de hotel-centro de talasoterapia, al antiguo edificio escolar. El presente Plan recoge la definición del hotel-talasoterapia establecida en el proyecto arquitectónico realizado

2.2. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**2.2.1. Aprovechamiento.**

Se consolida el desarrollo edificatorio actual el cual agota el aprovechamiento urbanístico otorgado al área a excepción de la unidad de ejecución señalada.

El aprovechamiento del hotel talasoterapia se define según el proyecto correspondiente según las plantas y perfiles establecidos en dicho proyecto, y lo ejecutado en el desarrollo del presente Plan.

2.2.2. Edificación.

Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada. En caso de rehabilitación integral de la edificación existente se regulará por el artículo 72 de las Normas Urbanísticas, estando sometidas aquellas que estuvieran afectadas por la servidumbre de protección, a lo establecido en Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas. En esos casos se cederá urbanizado al dominio público el espacio libre privado necesario para ampliación de aceras, para cumplimiento de la Ley de accesibilidad. Las edificaciones afectadas por la Servidumbre de Protección quedarán sometidas a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

2.2.3. Uso.

Uso característico: Residencial

En régimen general de uso aplicable es el definido en el artículo 12 y 65 y siguientes de las Normas Urbanísticas con las siguientes precisiones:

Usos autorizados

En la Servidumbre de protección del D.P.M.T. se estará a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas.

- Actividades de categoría I.
- Terciario comercial en P.B. (artículo 67).
- Terciario oficinas en P.B. (artículo 67)
- Garaje (guarda de vehículos) en P.S. (artículo 66).

3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.

3.1. APROVECHAMIENTO. U.E.3.1.

Superficie : 319 m²

3.1.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO. (según artículos 52,53,72 y 73).

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE M2	ÍNDICE	TECHO HOMOGENEIZADO M2
Planta semisótano	garaje	240	0,67	161
Plantas altas	vivienda	480	1	480
Planta bajocubierta	vivienda	140	1	140
Total		860		781
Superficie computable				319
Aprovechamiento medio m ² /m ²				2,11
Número de viviendas estimado				4

3.1.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN: Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorias al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

3.1.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Ampliación de acera actual.

3.1.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN: Característico del Ensanche similar al existente.

Alineaciones; s/ plano 1/500.

Alturas: alero 8 metros.

Perfil: SS + EP+ 1 + BC s/ ficha urbanística.

3.1.5. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

Calificación pormenorizada, según el artículo 12 y 65 y siguientes de las Normas Urbanísticas.

3.1.6. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Estudio de Detalle

Proyecto de Reparcelación.

3.1.7. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Completar el desarrollo y uso residencial homogéneos en la Ciudad Jardín Arenal.