

FICHA URBANÍSTICA AU.05 ITXASBEGI
AREA DEBA**1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en las Zonas 8 (5.993 m²) y una parte de la Zona 10 (886 m²) de las NN.SS. de 1985 configurándose como, un Área Homogénea Discontinua: Itxasbegi.

Superficie: 6.989 m²
Incremento densidad: 0 viv/Ha

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Suelo urbano consolidado por la urbanización.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dichas zonas constituía el conjunto de Itxasbegi y un conjunto edificatorio disfuncional en la trasera del Claustro de la Iglesia, en al plaza Zesterokua.

Dentro de la retícula irregular urbano consolidado responde a una tipología de alta densidad de cierre, contra la ladera del monte.

1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Consolidación de la ordenación y aprovechamientos existentes.

1.4. CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artículo 11. A2. Zona Residencial de Densidad Intensiva.

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.

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.

2.2.2. Edificación.

Únicamente se autorizan obras de mantenimiento y rehabilitación que no supongan incremento de la superficie edificada. En caso de sustitución o rehabilitación integral de la edificación se regulará por el artículo 72 de las Normas Urbanísticas. Se autorizan servicios auxiliares a la comunidad de los espacios libres privados de Itxasbegi.

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

- 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).

FICHA URBANÍSTICA AU06 AMILLAGA
ÁREA DEBA**1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación la zona 6 de las NN.SS. de 1985 ajustándose y ampliándose ligeramente la delimitación del suelo urbano.
Superficie: 21.879 m2.

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Suelo urbano no consolidado por la urbanización.
Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dicha Zona constituía el Área de Nuevo desarrollo de Itxasbegi.

1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En este Ámbito de Intervención Urbanística, el único Planeamiento de Desarrollo redactado fue un Estudio de Detalle que no obtuvo la aprobación municipal al estar el documento de Revisión de NN.SS. en fase de Elaboración de Avance.

1.4. ESTRUCTURA URBANA.

Corresponde al borde periférico noreste del suelo urbano de Deba, con estructura de edificación aislada dispersa y el cementerio de Deba con poco sentido de integración en el casco preexistente.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : Suelo Urbano.
2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : (artículo 11). Zona Residencial de densidad intensiva.

3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística, se configura como un único Área.
Área Urbana: A.U.06 Amillaga en el que se delimita una única Unidad de Ejecución con el objeto de completar los vacíos de la trama urbana y estructurar la misma.

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

- 4.1. Superficie del Ámbito..... 22.543 m2
4.2. Condiciones de aprovechamiento máximo 57 viv/Ha

Aprovechamiento de U.E.06.1 (según artículos 52,53,72 y 73).

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta sótano	Garaje/trasteros	3.500 (1)	0,61	2.100
Entreplanta	Vivienda	3.100 (2)	1	3.100
Plantas altas	vivienda	10.000	1	10.000
Planta bajocubierta	vivienda	1.400	1	1.400
Total		18.000		17.600
Superficie computable m2				18.789
Aprovechamiento medio m2/m2				0,92
Número de viviendas estimado				130 (3)
Viviendas Protegidas 20%				26
Terciario (4)	Hotel		1	1.200

(1) Opcional cualquier planta bajo rasante añadida, para uso de garaje.

(2) Equipamiento municipal: 230 m2 en entreplanta bloque 1.

(3) En función de la permeabilidad de la oferta permitirá una variación de un 10%.

(4) Ver apartado 4.7.

4.3. Cesión y equidistribución..... Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios 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.

4.4. Condiciones de Urbanización específicas: Apertura de vial y aceras de Itxas-begi para futura conexión con Agirretxe. Resolución del encuentro de la red viaria con la CN634.
Urbanización como parque, el antiguo cementerio, con escaleras mecánicas de acceso a la parte superior de la ordenación con consolidación de los panteones Lersundi, Andonegi-Kerejeta y Salegi por su interés arquitectónico.
Contenedores subterráneos de basuras.

4.5. Condiciones de Edificación.

4.5.1. Residencial

Se admite baja densidad, solamente para compensación y cambio de ubicación, en su caso, de la edificación aislada unifamiliar existente.

alineaciones..... s/ P.E.R.U.

Alturas Alero..... s/ P.E.R.U. s/ 16 metros

Perfiles..... S+ PB+ 3 + ático / SS + EP + 3 + ático, según ficha urbanística.

4.5.2. Terciario (Hotel)

Alineaciones..... s/ P.E.R.U.

Alturas alero s/ P.E.R.U.. s / 14 metros.

Perfil..... SS + EP+ 3 + BC

4.6. Régimen urbanístico.

- Según el P.E.R.U. correspondiente.
- Con carácter orientativo se establecen los siguientes parámetros:

Calificación pormenorizada Superficies m2	Viales y aparcamientos	3.300
	Aceras y paseos peatonales	1.800
	Espacios libres dom. privado uso público en superficie	700
	Espacios Libres. Dom. público uso público	1500

- 4.7. Gestión Urbanística..... P.E.R.U.
 P. Reparcelación.
 P. Actuación Urbanizadora.
 P. Urbanización.

El P.E.R.U. podrá delimitar 2 Unidades de Ejecución, si ello facilita la Gestión Urbanística. La nueva Unidad de Ejecución (U.E.2.) se referiría exclusivamente al Uso Terciario (Hotel) que aportaría un suelo de propietario único en torno a 900 m2 con un techo edificable de 1200 m2 y vinculación de la actividad hotelera a la edificación un período mínimo de 25 años, una vez efectuada la equidistribución de cargas y beneficios del Área Urbana 06.

4.8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- Convenio Urbanístico I.
- Operación de transformación urbana, en la antigua zona 6 principalmente.
- Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Amillaga-Agirretxe.
- Generación de un estándar de 0,6 plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y 1 plazas/vivienda en sótano.
- Creación de un parque-zona verde, en el lugar del cementerio una vez consumado el traslado del mismo a Istiña, manteniendo los panteones citados en el capítulo 4.5. dado su interés arquitectónico.
- Resolución de accesibilidad desde el parque del cementerio a las zonas altas.