

FICHA URBANÍSTICA A.U.17. ZABALTXO

AREA DE ITZIAR

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.

1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación la zona 34 (Zabaltxo) y parte de la Zona 30 de las NN.SS. de 1985.

Superficie: 25.367 m²

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Suelo urbano consolidado a excepción de la U.E.17.1

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dichas Áreas constituía parte del Casco Urbano de Itziar y su desarrollo sur.

1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

En este Ámbito de Intervención Urbanística, se ha redactado ningún Plan Especial ni Estudio de Detalle. Tan solo un Proyecto de Urbanización y un pabellón de Bodas para el restaurante Salegi. Dicha Licencia se concedió de manera provisional y en precario.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : Suelo Urbano.

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Zona Residencial de Media/Baja Densidad (artículo 11: A3).

3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística, se configura como un único Área Urbana: A.U.17 Zabaltxo, en la que se delimita 1 Unidad de Ejecución: U.E.17.1.

4. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS.

Desarrollo residencial en media densidad de Itziar, ubicándose en la zona sur, hacía las laderas del área industrial formando estructura de casco, e integrándose en el mismo.

Consolidación de la edificación existente y adecuación de los nuevos crecimientos a la estructura existente, incluida el complejo hostelero de Salegi

Obtención y Recualificación de los espacios libres.

Regulación de tráfico y accesibilidad al mismo a modo de "pinza" desde el Norte y Sur.

Obtención al uso y dominio público de los aparcamientos existentes junto a Herriko Plaza a través de la gestión de la U.E.17.1.

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

5.1. APROVECHAMIENTO U.E.17.1.

5.1.1. Superficie del Ámbito..... 10.416 m²

5.1.2. Condiciones de aprovechamiento máximo 55 viv/Ha

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE HOMOGENEIZACIÓN	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta Sótano.	Garaje/trasteros (1)	1.600	1,42	2.272
Planta Baja	Vivienda (2)	1.120	1	1.120
Plantas altas	vivienda	3.200	1	3.200
Planta bajocubierta	vivienda	1.400	1	1.400
Total techo edificable		7.320		7.992
Superficie computable m2				9.512
Aprovechamiento medio m2/m2				0,84
Número de viviendas estimado				57 (3)
Viviendas Protegidas 20%				12 (4)

(1) Opcional la realización de plantas bajo rasante añadidas para uso de garaje.

(2) En planta baja se dispondrán 400 m2 de cesión de local social.

(3) En función de la permeabilidad de la oferta y la reducción del tamaño familiar, de la vivienda la tipología, permitirá una variación del 10%.

(4) El porcentaje de V.P.O. se entiende como máximo y en cualquier caso se ajustará a las necesidades reales en Itziar.

5.1.3. 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, así como la superficie construida correspondiente al equipamiento programado.

5.1.4. Condiciones de Urbanización específicas: Vial de conexión, entre la futura "variante Oeste" y el camino antiguo a Lastur, en régimen de convivencia de tráfico.

5.1.5. Condiciones de Edificación.

Tipología: Criterios de Casco Viejo, con rotura de altura de aleros y alineaciones.

5.1.5.1. Residencial

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

Alturas Alero..... s/ P.E.R.U.: 14 metros máximo.

Perfiles.....S+ PB+ 2+BC, según ficha.

5.1.6. Régimen urbanístico.

Según el P.E.R.U. correspondiente.

Con carácter orientativo se proponen las siguientes:

Calificación pormenorizada

Superficies orientativas

	m2
Viales y aparcamientos	4.581
Aceras y paseos peatonales	1.024
Espacios Libres. Dominio público uso público zona verde	3.350
Equipamiento	400

5.1.7. Gestión Urbanística..... P.E.R.U..

P. Reparcelación.

P. Actuación Urbanizadora.

P. Urbanización

5.1.8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Galtzada kalea y antiguo camino a Lastur.
- Obtención al dominio público de los aparcamientos privados de Salegi.
- Generación de un estándar de 1 plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y 2 plazas/vivienda en sótano.
- Entender desarrollos residenciales con criterios de Casco Viejo (roturas de alineaciones, aleros...) como única forma de actuación en el área.
- Obtención de 400 m² de equipamiento socio cultural en planta baja de edificación (200 m² por cada bloque).
- Contenedores subterráneos.