

FICHA URBANÍSTICA SECTOR 1 ELIZBURU

AREA DEBA

1. Superficie del Ámbito..... 25.605 m²
 2. Régimen Urbanístico..... URBANIZABLE
 3. Condiciones de aprovechamiento máximo..... 52 viv/Ha (según artículos 52,53,72 y 73)

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta Semisótano	Garaje/trasteros	4.000	1	4.000
Plantas altas	vivienda	11.200	1	11.200
Planta ático	vivienda	2.200	1	2.200
Total		17.400		17.400
Superficie computable m ²				25.777
Aprovechamiento medio m ² /m ²				0,67
Número de viviendas estimado				134*
Viviendas Protegidas 40%				54

* En función de la permeabilidad de la oferta, la reducción del tamaño familiar la tipología, permitirá una variación del 10%.

4. 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.
5. Condiciones de Urbanización específicas: Vial de conexión entre el polideportivo e Itxasbegi.
 Puente junto al polideportivo.
 Escaleras mecánicas y ascensores a Ifarkale.
6. Condiciones de Edificación.
- 5.1. Residencial
 Tipología..... Edificio puente sobre vial. A concretar en Plan Parcial.
 alineaciones..... s/ Plan Parcial
 Alturas Alero..... s/ Plan Parcial s/17 metros.
 Perfiles..... Edificación sobre rasante PB+4+ Ático, según ficha.

7. Régimen urbanístico.

Según Plan Parcial. Con carácter orientativo se establecen los siguientes parámetros.
 Calificación global: Zona Residencial de Media/Baja Densidad (artículo 11: A3)

Calificación pormenorizada
 Superficies m²

Viales y aparcamientos	3.000
Aceras y paseos peatonales	2.000
Espacios Libres. Dom. público uso público	3.250

8. Gestión Urbanística..... Plan Parcial *
P. Reparcelación.
P. Actuación Urbanizadora.
P. Urbanización.

* incluirá un Estudio Geotécnico que justifique la tipología edificatoria final.

8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- Convenio Urbanístico I.
- Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Agirretxe-Amillaga.
- Generación de un estándar de 0,60 plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y 1 plazas/vivienda en sótano.
- Paseos peatonales cubiertos y adecuación paisajística de la ordenación.
- Resolución de accesibilidad desde Ifarkale a la nueva red (ascensores, pasarelas, escaleras...).
- Recuperación y puesta en valor de los caminos antiguos públicos y de Elizburu con Ifarkale.