

FICHA URBANÍSTICA AU04 ALDAZABAL MURGI

AREA DEBA

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.**1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en las Zonas 7 y 9 de las NN.SS. de 1985 configurándose como, un Área Homogénea: Aldazabal Murgi. En su interior ha sido tramitado una Modificación Puntual de las NN.SS. referente a la Zona 9 y al grado de protección de la casa Aldazabal Murgi.

Superficie: 13.889 m²
Incremento densidad: 10 viv/Ha

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Suelo urbano consolidado a excepción de la U.E.04.1 Ostolaza.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dichas Zonas constituía el conjunto Toledo – Enea, Ostolaza y Nere Jakintza producido tras la apertura de la CN 634 a lo largo de la antigua alameda del arenal.

Dentro de una retícula más o menos regular apoyada en la direccionalidad de dicha CN 634 el tejido urbano consolidado responde a una tipología de media densidad aislada frente a la carretera foral.

1.3. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Consolidación de la ordenación y aprovechamientos existentes y en ejecución.

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.

Se consolida el equipamiento educativo de primaria y su reciente ampliación.

Se establece una Unidad de Ejecución que posibilita la transformación de Ostolaza (Convenio Urbanístico). Aldazabal Murgi se define según la Modificación de NN.SS antes citada.

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 las Unidades de Ejecución señaladas.

2.2.1.1. Aprovechamiento U.E.04.1. Ostolaza.

1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO (SEGÚN ARTÍCULOS 52,53,72 Y 73).

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE	TECHO HOMOGENEIZADO m2
Planta sótano	Garaje	855	0,58	496
Planta semisótano	Garaje	855	0,58	496
Planta baja	Vivienda	520	1	520
Planta primera	Vivienda	520	1	520
Planta segunda	Vivienda	520	1	520
Planta tercera	Vivienda	520	1	520
Planta bajocubierta	Vivienda	520	1	520
Total		4.310		3.570
Superficie computable				1.072
Aprovechamiento medio				3,33
Nº de viviendas estimado				30

2. 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.

3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS. No se establecen

4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECÍFICAS: característico de Ensanche playa y Aldazabal Murgi.

ALINEACIONES: según plano 1/500

ALTURA ALERO: 14 metros.

PERFIL AUTORIZADO: S+SS+PB+P1+P2+P3+PBC

5. GESTIÓN URBANÍSTICA.

Proyecto de Reparcelación y/o Convenio Urbanístico.

Estudio de Detalle para estudio de volúmenes (en el caso de adecuación de cubierta) y en función de un diseño que garantice una buena expresión arquitectónica al escenario urbano de la Alameda Calbetón.

6. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Convenio Urbanístico II (Memoria de Ordenación).

Adecuación de la imagen neovasca de la edificación al escenario urbano.

2.2.1.2. Aprovechamiento casa Aldazabal Murgi (según Acuerdo de Consejo de Diputados de 18/01/05)

El objeto de dicho acuerdo era eliminar el nivel de protección que tenía que era el 1.

Según Modificación de NN.SS. referente a la zona 9 y al grado de protección de la casa Aldazabal-Murgi, se establecen las siguientes condiciones particulares:

Parcela de cesión	506,24 m2 (24 %)
Parcela de Aprovechamiento privado.....	1.571,17 m2 (76 %)
Ocupación en planta.....	468,87 m2 (23 %)
Altura máxima de edificación	9,25 m
Perfil edificable	S+PB+2P
Edificabilidad	2,76 m3/m2
Longitud máxima de edificación	22,70 m
Fondo máximo de edificación	24,30 m
Nivel de protección de la casa Aldazabal Murgi.....	Nivel 2
Número máximo de viviendas Aldazabal Murgi.....	10 viviendas
Garaje planta sótano (adición).....	365 m2

2.3. RESTO DEL ÁREA.

2.3.1. 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.

2.3.2. 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:

2.3.3. 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).

2.3.4. Adaptación al Acuerdo de Consejo de Diputados de 18 de enero de 2005.

- Características de Zona 9.

Superficie total	6.545 m2
Superficie privada	4.730 m2
Superficie pública	1.815 m2
Porcentaje de superficie privada	73%
Porcentaje de superficie pública	27%
Superficie edificable	1.550 m2
Porcentaje de superficie edificable.....	24%
Volumen edificable.....	12.408 m3
Edificabilidad sobre la zona	1,90 m3/m2
Número de viviendas.....	45 viv
Intensidad de uso.....	69 viv/ha

- Cuantificación de número de viviendas Zona 9. Perfil edificatorio.

Palacio Arizaga.....	4 viv.	S+ PB + 2P
Palacio Arizaga trasera	3 viv.	S+ PB + 2P
Torre Bañez	7 viv.	S+ PB + 2P
Torre Bañez trasera	12 viv.	S+ PB + 2P + BC
Casa Cárdenas	9 viv.	S+ PB + 3P + BC
Casa Aldazabal Murgi	10 viv.	S+ PB + 2P

Total Zona 9..... 45 viv.

- Nivel de protección de casa Cardenas, Bañez y Aldazabal Murgi.

Se elimina el nivel protección 1 y quedan incluidos en el Índice exhaustivo de patrimonio histórico-arquitectónico de Deba regulándose por el artículo 234.4.e.