

FICHA URBANÍSTICA **AU.12 OSIO**

AREA DEBA

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

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación la parte de las Zonas 14 (Astillero) Zonas 17 (Osio sur), 18 (Nuevo desarrollo Osio) y 22 (Reserva ferrocarril).
Superficie: 37.042 m²

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Suelo urbano no consolidado por la urbanización.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dichas zonas constituía el remate de Deba al sur. La Revisión de NN.SS. , una vez resuelto la alternativa del ferrocarril (S.G.7) y manteniendo la conexión con Agirretxe, propone la mejora del acceso a la CN 634. Para una adecuada ordenación propone el establecimiento de fuera de ordenación de la edificación junto a dicho acceso, a excepción de la torre de Sasiola.

Dentro de una retícula más o menos regular apoyada en la direccionalidad del vial de conexión con Agirretxe el tejido urbano responderá una tipología de alta densidad apoyada en el vial de forma continua y de cierre, más retrasado contra el monte.

1.3. CALIFICACIÓN GLOBAL.

Artículo 11. A-2. Zona Residencial de Densidad Intensiva.

2. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística se configura como un único Área Urbana en el que se delimita una única Unidad de Ejecución. (U.E.12.1).

3. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**APROVECHAMIENTO DE U.E.12.1. (SEGÚN ARTÍCULOS 52,53,72 Y 73)**

3.1. SUPERFICIE: 37.057 m²
DENSIDAD: 83,65viv/Ha

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZ.	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE HOMOGENEIZACIÓN	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta sótano	Garaje/trasteros	15.000 (1)	0,67	10.050
Planta baja	Vivienda	33.000(2)	1	33.000
Plantas altas	vivienda	3.000	1	3.000
Planta bajocubierta				
Total techo edificable		51.000		46.050
Superficie computable m ²				35.199
Aprovechamiento medio m ² /m ²				1,45
Número de viviendas estimado				310 (3)
Viviendas Protegidas 20%				62
Viviendas con algún régimen de protección 10% (4)				31

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

(2) Equipamiento municipal: 250 m² en entreplanta y primer piso del bloque señalado en la ficha.

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

(4) A concretar en el P.E.R.U.

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 tanto en la edificación programada como en la consolidada (Maxpe).
4. Condiciones de Urbanización específicas: Vial de conexión entre Agirretxe y la CN 634 en Osio y/o ascensor. Escaleras mecánicas de conexión Osio-Agirretxe. Realización de espacios cubiertos de urbanización. Recuperación medio ambiental y descubrimiento de la regata de Osio en 20 metros de longitud. Contenedores subterráneos de Basuras. Conexión elevada con Maxpe.

5. Condiciones de Edificación.

5.1. Tipología. Edificación en altura. Torres de vivienda.

5.2. Residencial

Alineaciones..... s/ P.E.R.U.
 Alturas Alero..... s/ P.E.R.U.:21 metros, 36 metros. (máximas)
 Perfiles..... Edificación sobre viario S+ PB+ 6+ B.C. según ficha urbanística.
 Máximo en torres: S+ PB+12+ B.C. según ficha urbanística.

6. Régimen urbanístico.

Según el P.E.R.U. correspondiente.

Con carácter orientativo se establecen los siguientes parámetros:

Calificación pormenorizada	Viales y aparcamientos	3.500
Superficies m2	Aceras y paseos peatonales	4.900
	Espacios libres dom. privado uso público en superficie	19.000
	Plazas Públicas	4.000
	Equipamiento	600

* Los equipamientos previstos deberán tener en cuenta en su desarrollo, las limitaciones que establece el artículo 25.2. de la Ley 22/88 de Costas.

7. Gestión Urbanística..... P.E.R.U.

P. Reparcelación.

P. Actuación Urbanizadora.

P. Urbanización .

El proyecto de Urbanización deberá contar con proyecto hidráulico y ambiental que se incorporará a la documentación para el trámite de autorización administrativa por parte de la Dirección de Aguas.

8. Criterios y Objetivos generales de la ordenación.

- Vertebración interna de la ordenación y conexión con las áreas urbanas adyacentes: Agirretxe-Osio.
- Generación de un estándar de 0,30 plaza/vivienda de aparcamiento en superficie y 1,3 plazas/vivienda en sótano.
- Entender desarrollos residenciales en altura, como única forma de actuación en alta densidad en el área.
- Resolución de accesibilidad desde Osio a Agirretxe a través de elementos mecánicos (ascensores, escaleras...)
- Obtención de la edificación de borde de río como equipamiento público (Sistema Local de Maxpe).
- Obtención dotacional en la planta baja de la edificación frente a la torre de Sasiola.
- Creación de plaza-parque en el centro de la ordenación, con espacios cubiertos que posibiliten el espacio lúdico y social de los mismos en forma de usos de frontón y bolatoki.
- Descubrimiento parcial de la regata y creación, si procede de un estanque, regulador de avenidas, en torno a 400 m2 de superficie.
- Conexión peatonal elevada sobre la CN-634, con Maxpe.
- Conexión de la Ordenación con los caminos rurales existentes y su puesta en valor.

9. Ordenación Estructurante.

- Nuevo vial de conexión Osio-Agirretxe.
- Conexión peatonal elevada sobre la CN-638 en Maxpe.
- Sistemas Locales de equipamiento público (Maxpe y Planta Baja de edificación frente a la Torre de Sasiola).