

FICHA URBANÍSTICA **A.U.18. POLÍGONO INDUSTRIAL ITZIAR**

AREA DE ITZIAR

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.

La Delimitación de los Polígonos 37 y 38 de las NN.SS. (1985) como suelo industrial basado en el Expediente Urbanístico existente desde 1973, obedeció a la necesidad del municipio de disponer de un suelo con capacidad de atracción de actividades económicas que generasen flujos comerciales y laborables.

Con el desarrollo urbanístico del mismo (246.653 m²) se han conseguido en parte los objetivos de las NN.SS. Queda aún pendiente de desarrollo las parcelas que se establecen en el capítulo 3.2. La Revisión de NN.SS. de Deba, consolida el régimen urbanístico anterior, complementando las determinaciones del mismo ante contradicciones y casos de duda que se han producido en el desarrollo del polígono.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Polígono Industrial de titularidad privada en su totalidad. Reparcelación de propietario único.

Modificación de NN.SS. de Deba relativa a la determinación de alturas en suelo industrial en las zonas 20, 37 y 38 (1999).

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Suelo urbano consolidado.

Constituye una de las áreas industriales consolidadas de Deba. En forma poligonal sobre la meseta y circo de Itziar forma parte de la trama urbana de Itziar. Con parte de la urbanización terminada, se ha ejecutado más del 50% del suelo previsto.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Urbano.

2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL: Zona Industrial (artículo 11: B1 Zona Industrial Común)

2.3. SUPERFICIE: 720.190 m².

3. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

3.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN:

Suelo Industrial Edificable (55%) 396.104 m².

Aparcamientos, aceras y viales
(uso y dominio privado) (45%) 324.086 m².

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

Determinación del establecimiento del aprovechamiento urbanístico.

Se considera como tal el referido al 55% de la superficie susceptible de edificación, es decir, de la explanación existente una vez deducidos los taludes actuales, de modo y manera que:

Suelo industrial.....	396.104 m ²
Taludes.....	66.895 m ²
Suelo industrial edificable.....	329.209 m ²

El resultado de ello es el siguiente cuadro de aprovechamientos:

ZONA POLÍGONO	P.I.E.(*)	P.I.E.(**) EDIFICADA m2	P.I.E.*** A EDIFICAR (m2)	SUPERFICIE MÁXIMA - TECHO EDIFICABLE (m2)
18.1	19.579	9.124	10.455	20.910
18.2	15.729	---	15.729	31.458
18.3	22.845	22.248	597	1.194
18.4	20.979	18.686	2.293	4.586
18.5	18.138	13.309	4.829	9.658
18.5.1	3.231	2.369	862	1.724
18.6	15.526	7.557	7.969	15.938
18.7	36.446	14.977	21.469	42.938
18.7.1	17.015	10.470	6.545	13.090
18.8	30.481	---	30.481	60.962
18.9	12.540	---	12.540	25.080
18.9.1	10.054	1.749	8.305	16.610
18.M	6.631	6.936	---	---
18.12	6.607	4.681	1.926	3.852
18.S	2.411	1.527	884	1.768
18.T	14.064	9.393	4.671	9.342
18.0	7.238	---	7.238	14.476
18.N	24.750	---	24.750	49.500

Parcela 18.Q: Equipamientos. (Superficie 21.276 m2). Parcela PR: Equipamientos (23.669 m2)

TOTAL	329.209
-------	---------

Dada la consolidación del polígono industrial y la no implantación de dichos Servicios y/o Equipamientos, se admite la ampliación de usos como equipamientos públicos con carácter general incluso zonas verdes como cinturón verde del área urbana de Itziar.

(*) P.I.E.: Parcela Industrial Edificable una vez deducidos los taludes.

(**) Superficies consolidadas orientativas.

(***) Superficies por edificar orientativas.

En principio se consolidan las parcelas actuales. En caso de subdivisión en la edificación programada la parcela bruta mínima será de 2.000 m2 (1.100 m2 de parcela neta).

En caso de subdivisión en la edificación consolidada o existente la parcela mínima será de 350 m2.

3.3. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTOS Y URBANIZACIÓN.

Ejecutada la urbanización parcialmente y en estado de abandono la parte ejecutada.

4. ORDENANZA PORMENORIZADAS.

4.1. PLANEAMIENTO: Estudio de Detalle.

El Estudio de Detalle deberá establecer definitivamente, cuando proceda, la superficie exacta de la edificación consolidada para un mayor ajuste de la parcela edificable.

Reformulación del Proyecto de Urbanización.

4.2. URBANIZACIÓN:

El Proyecto de Urbanización deberá definir los aspectos referentes a aceras, conexión con el caserío Ketari, y resto de la trama exterior, red viaria, bidegorri, aparcamientos, cierres, infraestructuras de instalaciones urbanas y mobiliario urbano, para dotación de una imagen de mayor calidad al Área Industrial.

4.3. EDIFICACIÓN:

El perfil máximo, será PB+1 y la altura máxima exterior de 10 metros (perfil tipo 1) en todo el A.U.18. Si, excepcionalmente, debido a las características debidamente justificadas del proceso productivo, se necesitase una altura superior, podrá el Ayuntamiento de Deba, previo informe técnico, admitirlo, debiendo mantenerse en cualquier caso la altura en la fachada a la red viaria en 10 metros y las alturas superiores retranquearse como mínimo 6 metros con respecto a dicha fachada (perfil tipo 2) en las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, y 12. Sin embargo, en el caso de las parcelas S, T, O, N y Q, deberán retranquearse según el perfil tipo 3, en las condiciones que establezca el Ayuntamiento, en el Estudio de Detalle correspondiente con el objeto de evitar impactos ambientales y/o paisajísticos sobre el casco urbano de Itziar. En la zona comercial y/o de oficinas de las parcelas industriales se admitirá PB + 2.

En la redacción del Proyecto de Edificación deberá intervenir en el equipo redactor, la colaboración de un arquitecto que garantice un diseño adecuado a la imagen que se pretende del polígono.

4.4.GESTIÓN:

Se deberá constituir la Entidad de Conservación (art. 68 R.G.L.S.) entre los propietarios del Área, en forma legal.

4.5. 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.