

FICHA URBANÍSTICA **A.U.19. COMERCIAL .SERVICIOS DE CARRETERA**

ÁREA DE ITZIAR.

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.

La Delimitación de la zona 40 Alto de Itziar, obedeció al intento de aglutinar en un mismo ámbito a una edificación y uso disperso: caseríos Etxeberri zahar, Gaintzaecheberri, Muebles Endañeta, Conservas Busto y hotel Restaurante.

Recientemente entre el Área Urbana de Itziar y el A.U.19, se ha puesto en marcha la actividad del hotel restaurante Kanala.

1.1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

No se ha desarrollado

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Suelo urbano consolidado.

Constituye el segundo nodo industrial en Deba. La ubicación estratégica en el cruce de la CN 634, con el acceso a la autopista y el área industrial de Itziar junto a la nueva actividad de Kanala hacen que el Área tenga vocación de zona de transición debiendo integrarse funcional y paisajísticamente tanto en el interior del Área como en el valle de Itxaspe.

Los problemas de accesibilidad a Itziar deberán resolverse en el interior del Área.

2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.

- 2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : URBANO.
 2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : ZONA USOS TERCIARIOS. (Artículo 10: C1 Zona de Usos Administrativos Comerciales y de Servicios)
 2.3. SUPERFICIE : 36.204 m²

3. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

3.1. DETERMINACIONES BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN :

- Consolidación de la edificación y usos existentes.
- Integración del Hotel-restaurante Kanala en el Área.
- Autorizar el cambio de uso en Conservas Busto una vez cesada la actividad, dentro de la calificación global permitida en el Área.
- Posibilitar las ampliaciones de las actuales edificaciones y usos, que compartirán los accesos actuales no permitiéndose la apertura de nuevos accesos.
- Cumplimiento de la Norma Foral 17/1994 en cuanto a distancias de la edificación con la CN 634.

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

ZONA	P.I.E (m2) CONSOLIDADA	P.I.E. EDIFICABLE	SUPERFICIE MÁXIMA TECHO EDIFICABLE	PERFIL MÁXIMO
19.1	400	400	1.400	B+2+BC
19.2	600	400	1.400	B+2+BC
19.3	900	400	1.000	B+1+BC
19.4	2.400	1.000	1.200	B+1
TOTAL AREA 19	4.300	2.200	5.000	

Superficie P.I.E.....: 2.200 m2
Techo edificable.....: 5.000 m2
Aprovechamiento medio.....: 0,20 m2/m2
Aprovechamiento máximo.....: 0,30 m2/m2

Los caseríos existentes se regularán en caso de sustitución o rehabilitación por el artículo 72 de la Normativa Urbanística.

3.3. CONDICIONES DE EQUIPAMIENTO Y URBANIZACIÓN :

Deberá dotarse para las zonas 19 .1 y 19.2 de una dotación mínima de 1 plaza por cada plaza hotelera y para los ámbitos 19.3 y 19.4. de 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

4. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

- 4.1. PLANEAMIENTO : Estudio de Detalle para las zonas 19.1, 2, 3 y 4 para alineaciones y rasantes, con respecto a la CN 634. Los Estudios de Detalle también estudiarán la posibilidad de mejora de los accesos con vistas a incrementar la fluidez y mejora de su uso .
- 4.2. URBANIZACIÓN : Se deberá realizar un Proyecto de Urbanización de obras complementarias específico independiente del proyecto edificatorio.
- 4.3. EDIFICACIÓN : La altura máxima del alero es de 10 metros.
En la redacción del Proyecto de Edificación deberá intervenir un arquitecto que garantice un diseño adecuado a la imagen que se pretende del Área.
- 4.4. GESTIÓN : Zonas 19.1, 2, 3 y 4:
Estudio Detalle.
Proyecto de Reparcelación.
- 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.