

FICHA URBANÍSTICA AU.13 HARTZABAL

AREA DEBA

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

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación las zonas 19 y 20 las NN.SS. de 1985 configurándose como, un Área Homogénea: Hartzabal.

Superficie: 16.414 m²
Incremento densidad: (75 viv/Ha)

1.2. ESTRUCTURA URBANA.

Suelo urbano no consolidado.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dichas Áreas constituía la zona Hartzabal producido a través de la ocupación de la vaguada del mismo nombre.

Dentro de una retícula apoyada en la direccionalidad de la regata Hartzabal y la CN 634 el tejido urbano responde a una tipología de baja densidad aislada en cuanto al uso residencial. También dispone de suelo industrial (Danobat, Cromados Arrizabalaga) industrial que esta Revisión de NN.SS. propone su traslado a otros ámbitos industriales y su recalificación total como residencial.

1.3. CALIFICACIÓN GLOBAL.

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

2. ORDENANZAS PORMENORIZADAS.

Se ha aprobado el PTP Bajo Deba, que incide en los traslados de dichos usos industriales. El Departamento de Sanidad ha aprobado la modificación del artículo 50 del Reglamento de Policía Mortuaria, en cuanto a distancias mínimas a cementerios de los Nuevos Desarrollos Residenciales, estableciéndose la misma en 10 metros.

3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.

A los efectos de estas NN.SS. este Ámbito de Intervención Urbanística, se configura como un único Área: Área Urbana de Hartzabal, en que se delimitan dos Unidades de Ejecución.

4. GESTIÓN URBANÍSTICA.

P.E.R.U..
Proyecto de Urbanización.
Proyecto de Reparcelación.

5. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS.

El P.E.R.U. deberá resolver:

Resolución supramunicipal de las afecciones del planeamiento y leyes sectoriales que posibiliten la Rehabilitación Integral del Área, la cual implica, entre otras, abordar las siguientes cuestiones:

- Declaración de la calidad del Suelo (art. 17.5. de la Ley 1/2005, de 4 de febrero).
- Definición del barrio de Harzabal como núcleo histórico de Deba.
- Favorecer el traslado de Danobat y Cormados Arrizabalaga.
- Calificación global residencial.
- Favorecer el continuo urbano Deba-Hartzabal.
- Descubrir parcialmente la regata de Harzabal y proceder a su recuperación medio ambiental .

- Colmatar el aprovechamiento edificatorio para el ámbito con las previsiones del PTP en residencial intensivo con una densidad en torno a 75 viv/Ha.
- Mejorar los accesos de Harzabal a la CN 634.

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

6.1. APROVECHAMIENTO DE U.E.13.1. (SEGÚN ARTÍCULOS 52,53,72 Y 73)

6.1.1. Superficie..... 4162 m2
Densidad..... 75 viv/Ha.

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	INDICE HOMOGENEIZACIÓN	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta sótano	Garaje/trasteros (1)	1.200	1,29	1.550
Planta baja	Vivienda-comercial (2)	1.200	1	1.200
Plantas altas	Vivienda	3.000	1	3.000
Planta bajocubierta	vivienda	300	1	300
Total techo edificable		5.700		6.050
Superficie computable m2				3.748
Aprovechamiento medio m2/m2				1,61
Número de viviendas estimado				32 (3)

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

(2) Equipamiento municipal: 150 m2 en planta baja del bloque señalado en la ficha.

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

6.1.2. 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, así como la superficie construida correspondiente al equipamiento programado.

6.1.3. Condiciones de urbanización específicas: Recuperación medio ambiental de la regata Harzabal.
Mejora de accesos de Harzabal a la CN634.

6.1.4. Condiciones de edificación.

Tipología : edificación en altura. Escalonamiento de volúmenes.
Alineaciones : s/ P.E.R.U.
Altura alero : s/ P.E.R.U. max 26 metros.
Perfil : S+PB+3+BC/S+PB+7+BC

6.1.5. Régimen Urbanístico

Viales y aparcamientos: 1.300 m2
Zona verde : 200 m2
Áreas peatonales y aceras:1.100 m2

6.1.6. 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.

6.1.7. Régimen Transitorio de la Edificación industrial existente.

Se registrará según el artículo 028 de las Normas Urbanísticas (párrafo tercero) que remite al artículo 60 del T.R.L.S. de 1976.

6.2. APROVECHAMIENTO DE U.E.13.2. (SEGÚN ARTÍCULOS 52,53, 72 Y 73).

6.2.1. Superficie..... 7.460 m²
Densidad..... 75 viv/Ha

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m ²	INDICE HOMOGENEIZACIÓN	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta sótano	Garaje/trasteros (1)	1.600	1,29	2.062
Planta baja	Vivienda-comercial	1.600	1	1.600
Plantas altas	Vivienda	4.800	1	4.800
Planta bajocubierta	vivienda	600	1	600
Total techo edificable		8.600		9.062
Superficie computable m ²				7.460
Aprovechamiento medio m ² /m ²				1,21
Número de viviendas estimado				56(2)

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

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

6.2.2. 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.

6.2.3. Condiciones de urbanización específicas Descubrir parcialmente la regata de Harzabal y proceder a su recuperación medio ambiental.

6.2.4. Condiciones de edificación.

Tipología : edificación en altura. Escalonamiento de volúmenes.
Alineaciones : s/ P.E.R.U.
Altura alero : s/ P.E.R.U. s/ 16 metros.
Perfil : S+PB+3+ PBC

6.2.5. Régimen Urbanístico

Viales y aparcamientos: 740 m²
Zona verde 2.900 m²
Áreas peatonales y aceras: 1200 m²

6.2.6. 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 Dirección de Aguas.

6.2.7. Régimen Transitorio de la edificación industrial existente.

Se registrará según el artículo 028 de las Normas Urbanísticas (párrafo tercero) que remite a los artículos 88 y 101 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de suelo y urbanismo.