

**HIRIGINTZA FITXA. - 4 HA. ALDAZABAL MURGI**

DEBA ALDEA

**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. PLANEAMENDUARI BURUZKO INFORMAZIOA.**

Hirigintzako esku-hartze alderdi honek hartzen duen eremuan, 1985eko Hiri Antolaketako Arauetan jasotako 7 eta 9 Zonetan, alderdi homogeneo bat eratu da: Aldazabal Murgi. Alderdi honetan, 9 Zonari buruzko aldaketa puntual bat egin da Hiri Antolaketako Arauetan, Aldazabal etxeari dagokion babes maila ezarri.

Azalera: 13.889 m<sup>2</sup>  
Dentsitate gehikuntza: 10 etx/ha.

**1.2. HIRI EGITURA.**

Lurzoru hiritar finkatua, 4.1 GU unitatea, Ostolaza, izan ezik.

1985eko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako zonakatzearen arabera, zona horietan sartzen zen Toledo-Enea, Ostolaza eta Nere Jakintza multzo osoa, hau da, N-634 errepidea ireki ondoren, garai bateko hareatzako zumardiaren luzeran eratutako eremua.

N-634 errepidearen noranzkoak agintzen duten moduan eratutako lur zerrenda ia erregularraren barruan finkatu den hiri bilbe honek dentsitate ertaineko egoitza-gune bakanaren tipologia du, foru errepidearen aurrez aurre.

**1.3. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.**

Gaur egungo antolaketa finkatzea, oraingo zein gauzatzen ari diren probetxamenduak bezalaxe.

**1.4. KALIFIKAZIO OROKORRA.**

11. artikulua: A.3.- Dentsitate txiki/ertaineko egoitza-gunea.

**2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.****2.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK.**

Oro har, gaur egungo lerrokadurak, sestrak eta bolumen antolaketa finkatuko dira.

Gaur egungo okupazioari eutsiko zaio, hori baita alderdiko gehienekoa.

Antolaketa finkatu egingo da, espazio libre pribatuen gaur egungo erabilerak mantenduz.

Lehen hezkuntzako ekipamendua eta oraindik orain egin zaion handitzea finkatuko dira.

Gauzatze Unitate bat ezarri da, Ostolaza hirigintza hitzarmenaren bidez eraldatzearen. Aldazabal Murgi, gorago aipatutako Hiri Antolaketako Arauen Aldaketari jarraituz mugatu da.

**2.2. PROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.****2.2.1. Probetxamendua.**

Gaur egungo eraikuntza garapena finkatuko da, aipatutako gauzatze unitateetan izan ezik, garapen horrekin agortzen baita alderdiari esleitutako hirigintza probetxamendua.

**2.2.1.1. 4.1 GU, Ostolaza, unitateko probetxamendua.**

1. GEHIENEKO PROBETXAMENDUARI BURUZKO BALDINTZAK (52, 53, 72 eta 73. artikuluen arabera).

IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SOLAIRU ESTALGARRIA M2	INDIZEA	SOLAIRU HOMOGENEIZATUA
Sotoko solairua	Garajea	855	0,58	496
Erdisotoko solairua	Garajea	855	0,58	496
Beheko solairua	Etxebizitza	520	1	520
Lehen solairua	Etxebizitza	520	1	520
Bigarren solairua	Etxebizitza	520	1	520
Hirugarren solairua	Etxebizitza	520	1	520
Estalkipeko solairua	Etxebizitza	520	1	520
Guztira		4.310		3.570
Azalera konputagarria				1.072
Batez besteko probetxamendua				3,33
Zenbatetsitako kopurua	etxebizitza			30

2. LAGAPENA ETA HAINBANAKETA: Erabilera eta jabari publikorako izango diren sail guztiak Udalari laga beharko zaizkio, doan eta derrigorrez, inolako kargarik gabe. Indarrean dauden legezko xedapenen arabera, Udalari dagokion irabazizko probetxamendua hartuko duten lursailak ere laga beharrekoak izango dira.

3. BERARIAZKO HIRITARTZE BALDINTZAK. Ez da horrelakorik ezarri.

4. BERARIAZKO ERAIKUNTZA BALDINTZAK: Hondartzako zabalguneari eta Aldazabal Murgiri dagokiona.  
 LERROKADURAK: 1/500 planoan adierazitakoak.  
 TEILATEGALAREN ALTUERA: 14 metro.  
 BAIMENDUTAKO PROFILA: S+ES+BS+1+2+3+EP

5. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Lurzatiketa proiektua edota hirigintza hitzarmena.

Estalkia egokitu behar bada, Xehetasunezko Azterketa egin beharko da, bolumenak aztertzearen. Azterketa horretan, Kalbeton zumardiko hiri eremuaren itxura arkitektoniko ona bermatuko duen diseinuari jarraituko zaio.

6. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

II. hirigintza hitzarmena (Antolamendu memoria).  
 Eraikuntzaren neo-euskal irudia hiri bilbeari egokitzea.

2.2.1.2. Aldazabal Murgi etxearen probetxamendua (Diputatuen Kontseiluak 05/01/18an hartutako erabakiaren arabera)

Erabaki horren xedea, etxearen babes maila aldatzea izan zen, aurretik 1. maila baitzuen.

9 Zonari buruzko Hiri Antolaketa Arauen Aldaketan, Aldazabal Murgi etxearen babes mailari dagokionez, baldintza partikular hauek ezarri ziren:

Laga beharreko lurzattia:.....	506,24 m2 (% 24)
Probetxamendu pribatuko lurzattia:.....	1.571,17 m2 (% 76)
Solairuan har dezakeen azalera:.....	468,87 m2 (% 23)
Eraikinaren gehieneko altuera:.....	9,25 m.
Profil eraikigarria.....	S+BS+2S
Eraikigarritasuna.....	2,76 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Eraikinaren gehieneko luzera.....	22,70 m.
Eraikinaren gehieneko sakonera.....	24,30 m.
Aldazabal Murgi etxearen babes maila.....	2. maila
Gehieneko etxebizitza kopurua Aldazabal Murgi.....	10 etxebizitza
Sotoko garajea (gehitutakoa).....	365 m2

## 2.3. ALDERDIAREN GAINERAKOA.

### 2.3.1. Eraikuntza.

Mantenimendu eta birgaitze obrak baimenduko dira, baldin eta azalera eraikiaren gehikuntzarik ez badakarte. Eraikina ordezkatzekotan edo oso-osorik birgaitzekotan, Hirigintza Arauetako 72. artikuluan ezarritakoari jarraituko zaio.

### 2.3.2. Erabilera.

Erabilera nagusia: Egoitza-gunea

Erabilera honi aplika dakioken erregimen orokorra Hirigintza Arauetako 12. artikuluan, 65.ean eta hurrengoetan definitutakoa bera izango da, honako zehaztapen hauekin:

### 2.3.3. Erabilera baimenduak

- I. kategoriako jarduerak
- Hirugarren sektorekoak, merkataritza, beheko solairuan. (67. artikulua).
- Hirugarren sektorekoak, bulegoak, beheko solairuan. (67. artikulua).
- Garajea (ibilgailuen gordelekua) sotoko solairuan. (66. artikulua).

### 2.3.4. Diputatuen Kontseiluak 2005eko urtarrilaren 18an hartutako erabakiari egokitzea.

- 9 Zonaren ezaugarriak.

Azalera osoa .....	6.545 m <sup>2</sup>
Azalera pribatua .....	4.730 m <sup>2</sup>
Azalera publikoa .....	1.815 m <sup>2</sup>
Azalera pribatuaren portzentajea.....	% 73
Azalera publikoaren portzentajea.....	% 27
Azalera eraikigarria .....	1.550 m <sup>2</sup>
Azalera eraikigarriaren portzentajea.....	% 24
Bolumen eraikigarria.....	12.408 m <sup>3</sup>
Zonako eraikigarritasuna .....	1,90 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Etxebizitza kopurua .....	45 etx.
Erabileraren intentsitatea.....	69 etx/ha.

- 9 Zonako etxebizitza kopuruaren banaketa. Eraikuntzaren profila.

Arizaga jauregia.....	4 etx. ....	S + BS + 2
Arizaga jauregiaren atzealdea	3 etx. ....	S + BS + 2
Bañez dorretxea.....	7 etx. ....	S + BS + 2
Bañez dorretxearen atzealdea.....	12 etx. ....	S + BS + 2 + EP
Cardenas etxea .....	9 etx. ....	S + BS + 3 + EP
Aldazabal Murgi etxea .....	10 etx. ....	S + BS + 2

9 Zonan, orotara.....45 etx.

- Cardenas, Bañez eta Aldazabal Murgi etxeen babes maila

Lehenengo 1. maila ezabatu egin delarik, eraikin hauek Debako ondare historiko-artistikoaren aurkibide zehatzean sartu dira. Beraz, 234.4.e artikuluan ezarritakoari jarraituz arautuko dira.