

HIRIGINTZA FITXA.- 3 HA. HONDARTZAKO ZABALGUNEA
DEBA ALDEA**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. PLANEAMENDUARI BURUZKO INFORMAZIOA.**

Hiri alderdi honek hartzen duen eremuan, 1985eko Hiri Antolaketako Arauetan jasotako 5 Zonaren muga beren barruan, alderdi homogeen bat eratu da: Hondartzako zabalgunea.

Azalera: 20.654 m²
Dentsitate gehikuntza: 1 etx/ha.

1.2. HIRI EGITURA.

Lurzoru hiritar finkatua, 3.1 GU izan ezik.

1985eko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako zonakatzearen arabera, zona honek hareatzaren zabalgunea hartzen zuen, Deba ibaia kanalizatu ondoren hondartza lehortzearen ondorioz sortutako eremua.

Erriberako pasealekuak, hondartzak eta trenbideak agintzen duten moduan eraturako lur zerrenda ia erregularren barruan finkatu den hiri bilbe honek dentsitate txikiko egoitza-gune bakanaren tipologia du, "Lorategi hiri" tankerakoa.

1.3. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK. GAUR EGUNGO ANTOLAKETA ETA PROBETXAMENDUAK FINKATZEA.

Gaur egungo antolaketa eta probetxamenduak finkatzea, 3.1 GU izan ezik.

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, 2.2.2 kapituluaren adierazitako baldintzetan.

3.1 GU unitatearen bilbea dagokion hirigintza fitxan osatuko da, probetxamenduaren antolamendu irizpideei jarraituz.

Garai bateko ikastetxean hotela-talasoterapia zentroa ipiniko da. Plan honetan, proiektu arkitektonikoan hotel-talasoterapia zentroari emandako definizio berbera jaso da.

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

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

Hotel-talasoterapia zentroaren probetxamendua, proiektuan ezarritako solairu eta profilen arabera zehaztu da, honako plan honen garapenerako gauzatutakoa aintzat hartuz.

2.2.2. Eraikuntza.

Mantenimendu eta birgaitze obrak baimenduko dira, baldin eta azalera eraikiaren gehikuntzarik ez badaukate. Eraikina erabat birgaitzekotan, Hirigintza Arauetako 72. artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio; eta, babes zorpenaren eraginpean badaude, Kosta Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoa bete beharko dute. Horrelakoetan, irisgarritasun legea betetzearren, espaloiak zabaltzeko beharrezkoa den espazio libre pribatua jabari publikorako lagako da, behar bezala hiritartu ondoren. Babes zorpenaren eraginpeko eraikinek Kosta Legearen Laugarren Xedapen Iragankorrean ezarritakoa bete beharko dute.

2.2.3. 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:

Erabilera baimenduak

Itsaso eta lehorraren arteko jabari publikoaren babes zorpeneko eremuan, Kosta Legearen 24 eta 25. artikuluetan xedatutakoa beteko da.

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

3. PROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

3.1. PROBETXAMENDUA. 3.1 GU.

Azalera: 319 m²

3.1.1. GEHIENeko PROBETXAMENDUARI BURUZKO BALDINTZAK. (52, 53, 72 eta 73. artikuluetan ezarritakoak).

IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SOLAIRU ESTALGARRIA M ²	INDIZEA	SOLAIRU HOMOGENEIZATUA M ²
Erdisotoko solairua	garajea	240	0,67	161
Goiko solairuak	etxebizitza	480	1	480
Estalkipeko solairua	etxebizitza	140	1	140
Guztira		860		781
Azalera konputagarria				319
Batez besteko probetxamendua m ² /m ²				2,11
Zenbatetsitako etxebizitza kopurua				4

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

3.1.3. BERARIAZKO HIRITARTZE BALDINTZAK:

Oraingo espaloia zabaltzea.

3.1.4. ERAIKUNTZA BALDINTZAK: Orain dagoenaren antzeko zabalgunea egitea.
Lerrokadurak: 1/500 planoaren arabera.
Altuerak: 8 metro teilategalera.
Profila: ES+TS+1+EP, hirigintza fitxaren arabera.

3.1.5. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

Kalifikazio xehekatua, Hirigintza Arauetako 12. artikuluan, 65.ean eta hurrengoetan ezarritakoaren arabera.

3.1.6. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

Xehetasunezko Azterketa
Lurzatiketa Proiektua.

3.1.7. IRIZPIDE ETA HELBURU OROKORRAK.

Hareatzako lorategi hirian egoitza erabilera homogenea osatzea.