

HIRIGINTZA FITXA. - 13 HA. HARTZABAL

DEBA ALDEA

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

Hirigintzako esku-hartze alderdi honek hartzen duen eremuan, 1985eko Hiri Antolaketako Arauetan jasotako 19 eta 20 Zonak sartzen dira, muga berriekin, alderdi homogeneo bat eratuz: Hartzabal.

Azalera: 16.414 m²
Dentsitate gehikuntza: 75 etx/ha.

1.2. HIRI EGITURA.

Lurzoru hiritarra, finkatu gabea.

1985eko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako zonakatzearen arabera, alderdi horien esparruak Hartzabal osatzen zuen, izen bereko ibarra okupatzearen ondorioz sortutako eremua.

Hartzabal errekaen noranzkoan eta N-634 errepideak agintzen duten moduan eraturako lur zerrendaren barruan finkatu den hiri bilbe honek dentsitate txikiko egoitza-gune bakanaren tipologia du. Era berean, alderdi honek badu industri lurzoru ere (Danobat, Cromados Arrizabalaga), baina Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspen honetan proposatzen da industria horiek beste esparru egoki batzuetara lekualdatzea eta alderdi hau, oso-osorik, egoitzarako birkalifikatzea.

1.3. KALIFIKAZIO OROKORRA.

11. artikulua: A.2.- Dentsitate intentsiboko egoitza-gunea.

2. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

Dagoeneko onartua dagoen Deba Beheko Lurralde Plan Partzialak, industri jarduera horiek lekuz aldatzeko premia azpimarratzen du. Osasun Sailak, Hilotzen Sanitate Erregelamenduko 50. artikulua aldatzea onartu du, egoitza erabilerako gune berriek hilerrietatik errespetatu behar duten gutxieneko tarteei dagokienez. Beraz, gutxieneko tarte hori 10 metrokoa izango da.

3. ALDERDIEN MUGAKETA.

Hiri Antolaketako Arau hauen ondorioetarako, hirigintzako esku-hartze esparruak alderdi bakar bat osatzen du: Hartzabal hiri alderdia; eta horretan, bi gauzatze unitate mugatu dira.

4. HIRIGINTZA KUDEAKETA.

HEPB
Hiritartze Proiektua
Lurzatiketa Proiektua.

5. HIRIGINTZA IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

HEPBak honakoak zehaztu beharko ditu:

Alderdiaren Birgaitze Orokorra ahalbidetuko duten udalaz gaindiko erabakiak hartzea, planeamenduaren eta lege sektorialen eraginaren inguruan. Horretarako, ordea, besteak beste gai hauek landu behar dira:

- Lurzoruaren kalitatearen deklarazioa (otsailaren 4ko 1/2005 Legearen 17.5 artikulua).
- Hartzabal auzoa Debako gune historiko gisa definitzea.
- Danobat eta Cromados Arrizabalaga industriren lekualdaketa ahalbidetzea.
- Alderdi osoa egoitzarako kalifikatzea.
- Deba-Hartzabal eremuaren jarraiko hiritartasuna ahalbidetzea.

- Hartzabal errekaaren zati bat bistan uztea eta gunee horretako ingurumen baldintzak berreskuratzea.
- Esparru honetako eraikuntza probetxamendua agortzea eta, Lurralde Plan Partzialeko aurreikuspenei jarraituz, egoitza-gune intentsibo bihurtzea, 75 etx/ha inguruko dentsitateaz.
- Hartzabal eta N-634 errepidearen arteko sarbideak hobetzea.

6. PROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

6.1. 13.1 GU UNITATEAREN PROBETXAMENDUA (52, 53, 72. ETA 73. ARTIKULUETAN EZARRITAKOAREN ARABERA).

6.1.1. Azalera..... 4.162 m²
Dentsitatea..... 75 etx/ha.

IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SOLAIRU ESTALGARRIA M ²	HOMOGENEIZAZIO INDIZEA	SOLAIRU HOMOGENEIZATUA
Sotoko solairua	Garajea/trastelekuak (1)	1.200	1,29	1.550
Beheko solairua	Etxebizitza-merkataritza (2)	1.200	1	1.200
Goiko solairuak	Etxebizitza	3.000	1	3.000
Estalkipeko solairua	Etxebizitza	300	1	300
Solairu estalgarri osoa		5.700		6.050
Azalera konputagarria m ²				3.748
Batez besteko probetxamendua m ² /m ²				1,61
Zenbatetsitako etxebizitza kopurua				32 (3)

(1) Aukerakoa, sestra azpian erantsitako solairu oro garajerako erabili daitezke.

(2) Udal ekipamendua: 150 m² fitxan bereziki adierazitako blokeko beheko solairuan.

(3) Eskaintzaren malgutasunaren arabera, hala nola familiaren tamainaren baitako murrizketaren eta tipologiaren arabera, % 10eko gorabehera onar daitezke.

6.1.2. 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, ekipamendu epedunak hartzen duen azalera eraikia bezalaxe.

6.1.3. Berariazko hiritartze baldintzak: Hartzabal errekaaren ingurumen baldintzak berreskuratzea.
Hartzabal eta N-634 errepidearen arteko sarbideak hobetzea.

6.1.4. Eraikuntza baldintzak.

Tipologia : Altuerako eraikuntza. Bolumenak mailakatzea.
Lerrokadurak : HEPBren arabera.
Teilategalaren altuera : HEPBren arabera, 26 metro gehienez.
Profila : S+PB+3+BC/S+PB+7+BC

6.1.5. Hirigintza erregimena

Bideak eta aparkalekuak: 1.300 m²
Berdegunea. 200 m²
Oinezkoen eremuak eta espaloiak: 1.100 m².

6.1.6. Hirigintza kudeaketa

HEPB
Lurzatiketa proiektua.
Hiritartze jarduketako programa.
Hiritartze proiektua. Hiritartze Proiektuaren dokumentazioari ur eta ingurumen arloko proiektua erantsiko zaio, Uren Zuzendaritzak bidezko baimen administratiboa tramita dezan.

6.1.7. Oraingo eraikuntza industrialaren erregimen iragankorra.

Hirigintza Arauetako 028 artikuluan (hirugarren paragrafoan) ezarritakoari jarraituko zaio, eta horrek, 1976ko Lur Legearen testu bategineko 60. artikulua bete beharra dakar.

6.2. 13.2 GU UNITATEAREN PROBETXAMENDUA (52, 53, 72. ETA 72. ARTIKULUETAN EZARRITAKOAREN ARABERA).

6.2.1. Azalera..... 7.460 m²
Dentsitatea.... 75 etx/ha.

IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SOLAIRU ESTALGARRIA	HOMOGENEIZAZIO INDIZEA	SOLAIRU HOMOGENEIZATUA
Sotoko solairua	Garajea/trastelekuak (1)	1.600	1,29	2.062
Beheko solairua	Etxebizitza-merkataritza	1.600	1	1.600
Goiko solairuak	Etxebizitza	4.800	1	4.800
Estalkipeko solairua	Etxebizitza	600	1	600
Solairu estalgarri osoa		8.600		9.062
Azalera konputagarria,				7.460
Batez besteko probetxamendua /				1,21
Zenbatetsitako etxebizitza kopurua				56(2)

(1) Aukerakoa, sestra azpian erantsitako solairu oro garajerako erabili daiteke.

(2) Eskaintzaren malgutasunaren arabera, hala nola familiaren tamainaren murrizketaren eta tipologiaren arabera, % 10eko gorabehera onar daiteke.

6.2.2. 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.

6.2.3. Berriazko hiritartze baldintzak.- Hartzabal errekaen zati bat bistan uztea eta gunee horretako ingurumen baldintzak berreskuratzea.

6.2.4. Eraikuntza baldintzak.

Tipologia : Altuerako eraikuntza. Bolumenak mailakatzea.
Lerrokadurak : HEPBren arabera.
Teilategalaren altuera : HEPBren arabera, 16 metro.
Profila : S+BS+3+ EP

6.2.5. Hirigintza erregimena

Bideak eta aparkalekuak: 740 m²
Berdegunea: 2.900 m²
Oinezkoen eremuak eta espaloiak: 1.200 m²

6.2.6. Hirigintza kudeaketa

HEPB
Lurzatiketa proiektua.
Hiritartze jarduketako programa.
Hiritartze proiektua. Hiritartze Proiektuaren dokumentazioari ur eta ingurumen arloko proiektua erantsiko zaio, Uren Zuzendaritzak bidezko baimen administratiboa tramita dezan.

6.2.7. Oraingo eraikuntza industrialaren erregimen iragankorra.

Hirigintza Arauetako 028. artikuluan (hirugarren paragrafoan) ezarritakoari jarraituko zaio, eta horrek, lurzoruari eta hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, ekainaren 30ekoak, 88 eta 101. artikuluetan xedatutakoa bete beharra dakar.