

**HIRIGINTZA FITXA.- 2 HA. MIRAMAR
DEBA ALDEA UDAL PILOTALEKUAREN INGURUNEA****1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. PLANEAMENDUARI BURUZKO INFORMAZIOA.**

Hiri alderdi honetan daude, mugaketa berriarekin, 1985eko Hiri Antolaketako Arauetan jasotako 3 eta 4 zonak, alderdi hiritar homogeneo bat eratuz: Miramar-Udal pilotalekuaren ingurunea.

3 Zona eta Miramar hotela: Zona osoa eta eraikina bere horretan mantenduko dira erabat, lurzoru hiritarrean duten bolumetria berarekin. Gainera, dokumentu honetan, eremu honen egoitza erabilerako xedea finkatu da. Beraz, 3 Zona, eta Miramar hotela ere bai, jakina, eraikuntza fisikotik hasi eta etenik gabe finkatuko da, legezko baimen guztiekin.

Miramar hotela birgaitzearen helburua da eraikin horrek itxura homogeneo eta konpondua edo berrestua eman dezan lortzea, estetika aldetik hobetuz. Birgaitze horren ondorioz, zona honetako eraikuntza probetxamendua bukatutzat emango da, 1985etik aurrera indarrena dauden arauetan jasotako egoitza erabilera orokorra betez. Itsas pasealekuaren gaur egungo eraginkortasunari eutsiko zaiola bermatu beharko da.

Azalera:	4.127 m ²
Eraikuntzaren gehikuntza:	0 m ³
Bolumen gehikuntza:	0 m ³

Aipatutako Miramar hotelean birgaitze eta hobekuntza lanak gauzatuko dira, beti ere indarrean dauden arauetan ezarritako erabilera aldatu gabe (pasealekuaren eraginkortasuna, oraingo bolumena eta azalera inolaz areagotu gabe mantenduko dela bermatuko da). Edozein kasutan ere, Miramar eraikin honi dagokionez, babes zorpeneko eremuetan baimenak emateko eskumena duen organoak zehazten duena beteko da, horretarako ezarritako prozedurari jarraituz.

1.2. HIRI EGITURA.

1985eko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako zonakatzearen arabera, zona hauek hartzen duten esparrua egoitza erabilerako multzoak eta Miramar hotelak osatzen zuten; eta gero, trenbideko zabalgunea egin ondoren, udal pilotalekuaren inguruneak.

Hondartzako kai-muturraren noranzkoak, trenbideak eta N-634 errepideak agintzen duten moduan eratutako lur zerrenda ia erregularraren barruan finkatu den hiri bilbe honek dentsitate handiko egoitza-gunearen tipologia du, Amillaga aldera atzeraturik.

1.3. PROPOSATUTAKO ANTOLAMENDUAREN IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.

Gaur egungo antolaketa eta probetxamenduak finkatzea.

1.4. KALIFIKAZIO OROKORRA.

11. artikulua.- Dentsitate intentsiboko 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.

Hainbat jarduketa onartuko da, baita pilotalekua estaltzea ere.

2.2. PROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

2.2.1. Probetxamendua.

Gaur egungo eraikuntza garapena finkatuko da, horrekin agortzen baita alderdiari esleitutako hirigintza probetxamendua. Miramar hotela egokitu egingo da hura birgaitu ahal izateko.

2.2.2. Eraikuntza.

Mantenimendu eta birgaitze obrak baimenduko dira, baldin eta azalera eraikiaren gehikuntzarik ez badakarte. Eraikuntza ordeztu edota erabat birgaitzekotan, Hirigintza Arauetako 72. artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio; eta, Miramar hotelari dagokionez, berriz, 22/88 Kosta Legeko Xedapen Iragankorrean ezarritakoa beteko da. Dena den, lehen-lehenik, aipatutako xedapen iragankor horretan jasotako arauak aplikatzeko bidea ematen duten zirkunstantziak aztertuko dira, Erregelamendu Orokorreko 48. artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik eta 22/88 Kosta Legeak dioena betez. Itsas pasealekuaren gaur egungo eraginkortasunari eutsiko zaiola bermatu beharko da. Ordeztu egiten bada, gehieneko eraikigarritasuna 3.493 m² (t)-koa izango da (dena den, Kosta Legeak derrigortutako lerroakadurak betetzeak hori murriztu ahal izango du), eta altuera egungo eraikinaren berdina izango da eta inoiz ez handiagoa.

2.2.3. Erabilera.

Erabilera nagusia: Egoitza-gunea. Baita merkataritza, gizarte edo kultur erabilerak ere, Miramar hotelaren beheko solairuetan.

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

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).

2.2.4. Kudeaketa.

Miramar hotela: kudeaketa publikoa edo pribatua.