

HIRIGINTZA FITXA.- 6 HA. AMILLAGA
DEBA ALDEA**1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.****1.1. PLANEAMENDUARI BURUZKO INFORMAZIOA.**

Hirigintzako esku-hartze alderdi honen barruan, 1985eko Hiri Antolaketako Arauetan jasotako 6 Zona sartzen da, muga berriekin, izan ere, lurzoru hiritarraren mugaketa doitu egin baita, zertxobait handituz. Azalera: 21.879 .m2

1.2. HIRI EGITURA.

Hiritartzeak finkatu gabeko lurzoru hiritarra. 1985eko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako zonakatzearen arabera, zona honek hartzen duen esparrua ltsasbegiko garapen berriko alderdiak osatzen zuen.

1.3. GARAPENeko PLANEAMENDUA.

Hirigintzako esku-hartze alderdi honetarako Xehetasunezko Azterketa egin zen, baina Udalak garapeneko planeamendu hori ez zuen onartu, ordurako martxan baitzegoen Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspen dokumentuaren aurrerakina.

1.4. HIRI EGITURA.

Debako lurzoru hiritarraren ipar-ekialdeko ertzari dagokio, eta eraikuntza bakan eta sakabanatuaren egitura du. Debako hilerria ere hor dago, lehengo hirigunean behar bezala txertatu gabe, hain zuzen.

2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA : Hiritarra.
2.2. KALIFIKAZIO OROKORRA : (11. artikulua). Dentsitate intentsiboko egoitza-gunea.

3. ALDERDIEN MUGAKETA.

Hiri Antolaketako Arau hauen ondorioetarako, hirigintzako esku-hartze esparruak alderdi bakar bat osatzen du.

Alderdi hiritarra: 6 HA. Amillaga. Honetan, hirigintzako gauzatze unitate bakar bat mugatu da, hiri billbeko hutsunea bete eta berori egituratzearen.

4. PROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

- 4.1. Esparruaren azalera..... 22.543 m2
4.2. Gehieneko probetxamenduari buruzko baldintzak.. 57 etx/ha.

6.1 GU unitatearen probetxamendua (52, 53, 72 eta 73. artikuluetan ezarritakoaren arabera).

| IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA | ERABILERA XEHEKATUA | SOLAIRU ESTALGARRIA | INDIZEA | SOLAIRU HOMOGENEIZATUA |
|---|----------------------|---------------------|---------|------------------------|
| Sotoko solairua | Garajea/trastelekuak | 3.500 (1) | 0,61 | 2.100 |
| Oinartea | Etxebizitza | 3.100 (2) | 1 | 3.100 |
| Goiko solairuak | Etxebizitza | 10.000 | 1 | 10.000 |
| Estalkipeko solairua | Etxebizitza | 1.400 | 1 | 1.400 |
| Guztira | | 18.000 | | 17.600 |
| Azalera konputagarria, | | | | 18.789 |
| Batez besteko probetxamendua m ² /m ² | | | | 0,92 |
| Zenbatetsitako etxebizitza kopurua | | | | 130 (3) |
| Babespeko etxebizitzak, % 20 | | | | 26 |
| Hirugarren sektorea (4) | Hotela | | 1 | 1.200 |

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

(2) Udal ekipamendua: 230 m², 1 blokeko tarteko solairuan.

(3) Eskaintzaren malgutasunaren arabera, % 10eko gorabehera onar daiteke.

(4) Ikus 4.7 atala.

4.3. 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.

4.4. Berariazko hiritartze baldintzak:

Itsasbegin kale berria eta espaloiak egitea, gerora Agirretxerekin lotzeko. Alderdiko bide sarearen eta N-634 errepedearen arteko lotunea erabakitzea.

Garai bateko hilerria parke moduan hiritartzea, antolaketaren goi aldera iristeko eskailera mekanikoak ipiniz. Lersundi, Andonegi-Kerejeta eta Salegi panteoiak finkatu egingo dira, interes arkitektonikoa baitute.

Lurpeko zaborrontziak ipintzea.

4.5. Eraikuntza baldintzak.

4.5.1. Egoitza-gunea

Oraingo familia bakarreko eraikuntza bakana konpentsatzeko eta lekuz aldatzeko bakarrik, halakorik balego, onartuko da dentsitate txikiko eraikuntza.

Lerrokadurak..... HEPBren arabera.

Teilategalaren altuera..... HEPBren arabera, 16 metro.

Profilak..... S + BS + 3 + atikoa / ES + TS + 3 atikoa, hirigintza fitxaren arabera.

4.5.2. Hirugarren sektoreko jarduera (hotela)

Lerrokadurak..... HEPBren arabera.

Teilategalaren altuera,..... HEPBren arabera, 14 metro.

Profila..... ES + TS + 3 + EP

4.6. Hirigintza erregimena.

- Dagokion HEPBren arabera.

- Honako parametroak ezarri dira, orientabide gisa:

| | | |
|-----------------------------------|--|-------|
| Kalifikazio xehekatua Azalerak | Bideak eta aparkalekuak | 3.300 |
| | Espaloiak eta oinezkoen pasealekuak | 1.800 |
| | Jabari pribatu eta erabilera publikoko espazio libreak lur gainean | 700 |
| | Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak | 1500 |

4.7. Hirigintza kudeaketa..... HEPB

- Lurzatiketa proiektua.
- Hiritartze jarduketako programa.
- Hiritartze proiektua.

HEPBk bi gauzatze unitate mugatu ahal izango ditu, baldin eta horrela hirigintzaren kudeaketa errazten bada. Gauzatze unitate berriak (2 GU) hirugarren sektoreko jarduera (hotela) besterik ez du hartuko. Hori horrela, 6 HA hiri alderdiko kargak eta onurak hainbanatu ondoren, 1.200 m²-ko solairu estalgarria har dezakeen 900 m² inguruko lurzoru horrek jabe bakar bat izango du, eta hotel jarduera eraikuntzari lotetsia egongo da gutxienez 25 urtez.

4.8. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

- I. hirigintza hitzarmena.
- Hiria eraldatzea, garai bateko 6 Zona, batez ere.
- Antolamenduaren barnealdea egituratzea eta esparru hau ondoko eremu hiritarrekin, Itsasbegi-Agirretxe, lotzea.
- Gutxieneko aparkaleku hornidura bermatzea: etxebizitza bakoitzeko 0,6 aparkaleku lur gainean, eta aparkaleku 1 sotoan.
- Hilerria Istiñara lekualdatzean, hilerriak hartzen duen eremu horretan parke edo berdegune bat eratzea, 4.5 kapituluan aipatutako panteoiak bere horretan mantenduz, interes arkitektonikoa baitute.
- Irisgarritasuneko erabakia hilerriko parketik gunetara.