

HIRIGINTZA FITXA.- **12 HA. OSIO**
DEBA ALDEA

1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

1.1. PLANEAMENDUARI BURUZKO INFORMAZIOA.

Hirigintzako esku-hartze alderdi honek hartzen duen eremuan sartzen dira, muga berriekin, 14 Zonaren (Astillero) zati bat, 15 Zonaren (Osio hegoaldea) zati bat, 18 Zona (Osio berria) eta 22 Zona (Trenbiderako erreserba).
Azalera: 37.042 m²

1.2. HIRI EGITURA.

Hiritartzeak finkatu gabeko lurzoru hiritarra.

1985eko Hiri Antolaketako Arauetan ezarritako zonakatzearen arabera, zona hauek osatzen zuten Debako herrigunearen hegoaldeko errematea. Hiri Antolaketako Arauen berrikuspenak proposatzen du, trenbideari buruzko aukera erabaki ondoren (7 SO) N-634 errepiderako sarrera hobetzea, Agirretxerako lotunea bere horretan mantenduz. Eta antolamendu egokia lortzearren, aipatutako sarbidearen ondoko eraikinak antolamenduz kanpokotzat deklaratzeko proposatzen du, Sasiolako dorrea izan ezik.

Eremu hau Agirretxerekin lotzen duen kalearen noranzkoak agintzen duten moduan eraturako lur zerrenda ia erregularraren barruan finkatu den hiri bilbe honek dentsitate handiko egoitza-gunearen tipologia du, etendurarik gabekoa eta erremate modukoa, mendi aldera atzeraturik.

1.3. KALIFIKAZIO OROKORRA.

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

2. ALDERDIEN MUGAKETA.

Hiri Antolaketako Arauen ondorioetarako, hirigintzako esku-hartze alderdi hau hiritar alderdi bakar baten moduan eratu da eta, bertan, gauzatze unitate bakarra mugatu da: 12.1 GU.

3. PROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, JABARI ETA ERABILERA BALDINTZAK.

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

3.1. AZALERA: 37.057 m²
DENTSITATEA: 83,65 etx/ha

IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SOLAIRU ESTALGARRIA	HOMOGENEIZAZIO INDIZEA	SOLAIRU HOMOGENEIZATUA
Sotoko solairua. Beheko solairua.	Garajea/trastelekuak	15.000 (1)	0,67	10.050
Goiko solairuak	Etxebizitza	33.000(2)	1	33.000
Estalkipeko solairua	Etxebizitza	3.000	1	3.000
Solairu estalgarri osoa		51.000		46.050
Azalera konputagarria m ²				35.199
Batez besteko probetxamendua m ² /m ²				1,45
Zenbatetsitako etxebizitza kopurua				310 (3)
Babespeko etxebizitzak, % 20				62
Nolabaiteko babes erregimeneko etxebizitzak % 10 (4)				31

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

(2) Udal ekipamendua: 250 m², fitxan bereziki adierazitako blokeko tarteko solairuan eta lehen solairuan.

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

(4) HEPBan zehaztuko da.

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, eraikuntza epedunean eta eraikuntza finkatuan (Maxpe) aurreikusitako ekipamenduak hartuko duen azalera eraikia bezalaxe.
4. Berariazko hiritartze baldintzak: Agirretxe eta N-634 errepidea Osion lotuko dituen kalea edo igogailua.
Osio eta Agirretxe lotuko dituzten eskailera mekanikoak.
Hirigintzako espazio estaliak egitea.
Ingurumen baldintzak berreskuratzea eta Osio erreka 20 metroko luzeran bistan uztea.
Lurpeko zaborrontziak ipintzea.
Maxpe alderako goi pasabidea egitea.

5. Eraikuntza baldintzak.

5.1. Tipologia: Altuerako eraikuntza. Etxebizitza dorreak.

5.2. Egoitza-gunea

Lerrokadurak..... HEPBren arabera.
Teilategalaren altuera..... HEPBren arabera: 21 metro, 36 metro. (gehienez)
Profilak..... Bide gaineko eraikuntza: S + BS + 6 + EP hirigintza fitxaren arabera.
Dorreetan gehienez: S + BS + 12 + EP hirigintza fitxaren arabera.

6. Hirigintza erregimena.

Dagokion HEPBren arabera.

Honako parametroak ezarri dira, orientabide gisa:

Kalifikazio xehekatua
Azalerak, -tan

Bideak eta aparkalekuak	3.500
Espaloiak eta oinezkoen pasealekuak	4.900
Jabari pribatu eta erabilera publikoko espazio libreak lur gainean	19.000
Plaza publikoak	4.000
Ekipamendua	600

* Aurreikusitako ekipamenduak garatzerakoan, aintzat hartu beharko dira 22/88 Kosta Legeak 25.2 artikuluan finkatutako mugak.

7. 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 bidera dezan.

8. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

- Antolamenduaren barnealdea egituratzea eta esparru hau ondoko eremu hiritarrekin, Agirretxe-Osio, lotzea.
- Gutxieneko aparkaleku hornidura bermatzea: etxebizitza bakoitzeko 0,30 aparkaleku lur gainean, eta 1,3 aparkaleku sotoan.
- Alderdi honetan gara daitekeen dentsitate handiko jarduketa bakarra, behetik gorako egoitza garapenak direla onartzea.
- Osiotik Agirretxerako sarbideak elementu mekanikoen bidez erabakitzea (igogailuak, eskailerak...).
- Ibai ertzeko eraikuntza ekipamendu publikorako (Maxpeko sistema lokala) izan dadin erdiestea.
- Sasiola dorrearen aurreko eraikinaren beheko solairua zuzkiduretarako izan dadin lortzea.
- Antolatutako eremuaren erdian plaza edo parke bat sortzea, pilotaleku edo bolatoki gisako jolas eta gizarte erabilerako eremua ahalbidetuko duten espazio estaliak eginez.
- Errekaren zati bat bistan uztea eta, bidezko bada, ur kolpeak erregulatuko lituzkeen urmael bat egitea, 400 m² inguruko azalerakoa.
- N-634 errepidearen ginetik, eremu hau Maxperekin lotuko duen oinezkoen pasabide bat egitea.
- Antolamenduaren esparrua martxan dauden landabideekin lotzea, dagokien erabilera emanez.

9. Estrukturagarri Antolaketa.

- Osio-Agerretxe lotzeko bide berria.
- N-638 errepidearen ginetik, eremu hau Maxpen lotuko duen oinezkoen pasabide bat egitea.
- Hornidura publikoaren Sistema Lokalak (Maxpe eta Sasiolaren Dorrearen aurreko eraikuntzaren beheko solairua)