

## HIRIGINTZA FITXA. - 18 HA. ITZIARKO INDUSTRIALDEA

### ITZIAR ALDEA

#### 1. HIRIGINTZA INFORMAZIOA. AURREKARIAK.

Udallerriak, merkataritza eta lan fluxuek sor zitzaizketen jarduera ekonomikoak erakartzeko lurzorua behar zuenez, 1985eko Hiri Antolaketako Arauetan industri lurzoru gisa mugatu ziren 37 eta 38 poligonoak 1973 tik dagoen hirigintza txostenean oinarriturik.

Gero, eremu horren hirigintza garapenari esker (246.653 m<sup>2</sup>), neurri batean bete dira aipatu arauetan jasotako aurreikuspenak. Hala ere, 3.2 kapituluaren adierazten diren lurzatiak garatzeke daude oraindik. Debako Hiri Antolaketako Arauen Berrikuspenak aurreko hirigintza erregimena finkatu badu ere, dokumentu horretako xedapenak osatu egingo ditu, poligonoa garatu ahala sortu diren kontraesanak eta zalantzak argitzearren.

##### 1.1. GARAPENEN PLANEAMENDUA.

Bere osotasunean Pribatua titularitatearen Poligono Industrialak. Jabe bakarraren lurzatiaketa. Debako Hiri Antolaketako Arauen aldaketa, 20, 37 eta 38 Zonetan (1999) industri lurzoruko altuerak zehazteari buruzkoa.

##### 1.2. HIRI EGITURA.

Lurzoru hiritar finkatua.

Debako alderdi industrial finkatuetakoa bat da. Itziarko lautadaren eta zirkuaren gainean dagoen poligono itxurako alderdi hau Itziarko hiri bilbearen zati da. Aurreikusitako lurzoruaren %50etik gora gauzatu dago, eta hiritartze lanen zati bat erabat bukatua.

#### 2. HIRIGINTZA ERREGIMENA.

- 2.1. LURZORUAREN SAILKAPENA: Hiritarra.
- 2.2. KALIFIKAZIO OROKORRA: Industri erabilerako zona (11. artikulua: B.1.- Industri erabilerako zona arrunta).
- 2.3. AZALERA: 720.190 m<sup>2</sup>.

#### 3. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

##### 3.1. ANTOLAMENDUAREN OINARRIZKO XEDAPENAK:

Industri lurzorua eraikigarria (%55).....	396.104 m <sup>2</sup> .
Aparkalekuak, espaloiak eta bideak (erabilera eta jabari pribatua) (%45).....	324.086 m <sup>2</sup> .

##### 3.2. PROBETXAMENDU, ERAIKUNTZA, ERABILERA ETA JABARI BALDINTZAK.

Hirigintza probetxamenduaren ezarpena zehaztea.

Halakotzat jotzen da eraikuntza har dezakeen azalera osoaren %55, hau da, oraingo ezpondak kenduta geratuko den zabalgunea.

Industri lurzorua.....	396.104 m <sup>2</sup>
Taludeak.....	66.895 m <sup>2</sup>
Industri lurzorua eraikigarria.....	329.209 m <sup>2</sup>

Horrela, probetxamenduen koadro hau ondorioztatzen da:

ZONA POLIGONOA	ILE (*)	ILE (**) ERAIKIA	ILE *** ERAIKIGARRIA (m2)	GEHIENEO SOLAIRU ESTALGARRIA ( m2)
18.1	19.579	9.124	10.455	20.910
18.2	15.729	---	15.729	31.458
18.3	22.845	22.248	597	1.194
18.4	20.979	18.686	2.293	4.586
18.5	18.138	13.309	4.829	9.658
18.5.1	3.231	2.369	862	1.724
18.6	15.526	7.557	7.969	15.938
18.7	36.446	14.977	21.469	42.938
18.7.1	17.015	10.470	6.545	13.090
18.8	30.481	---	30.481	60.962
18.9	12.540	---	12.540	25.080
18.9.1	10.054	1.749	8.305	16.610
18.M	6.631	6.936	---	---
18.12	6.607	4.681	1.926	3.852
18.S	2.411	1.527	884	1.768
18.T	14.064	9.393	4.671	9.342
18.0	7.238	---	7.238	14.476
18.N	24.750	---	24.750	49.500

18.Q lurzattia: Ekipamenduak. (Azalera: 21.276 m<sup>2</sup> ). PR lurzattia: Ekipamenduak (23.669 m<sup>2</sup> ).

TOTALA	329.209
--------	---------

Poligono industrialia finkatu egin denez eta aipatutako zerbitzuak edota ekipamenduak ezarri ez direnez, izaera orokorreko ekipamendu publikoak zabaldu ahal izango dira, eta baita berdeguneak ere, Itziarko herrigunea berdez inguratuz.

(\*) ILE Industri lurzati eraikigarria.

(\*\*) Gutxi gorabeherako azalera finkatuak.

(\*\*\*\*) Gutxi gorabeherako edifikatzeko azalera.

Oraingoaz, dauden lurzatiak finkatuko dira. Programatutako eraikuntza banatzea erabakiz gero, lurzatiak gutxienez 2.000 m<sup>2</sup>-ko azalera gordina beharko du (1.100 m<sup>2</sup>-ko azalera garbia).

Finkatuta edota lehendik zutik dagoen eraikuntza banatzea erabakiz gero, gutxieneko lurzatiak 350 m<sup>2</sup>-ko azalera izan beharko du Hiri Antolaketako Arau hauek onartzen diren unean.

### 3.3. EKIPAMENDU ETA HIRITARTZE BALDINTZAK

Hiritartze lanak hein batean eginak daude, eta gauzatutako lurzattia, berriz, abandonatua.

## 4. ORDENANTZA XEHEKATUAK.

### 4.1. PLANEAMENDUA: Xehetasunezko Azterketa.

Xehetasunezko Azterketak, bidezko denean, finkatutako eraikuntzaren behin betiko azalera zehatza adierazi beharko du, lurzati eraikigarria hobeto doitzearren.

Hiritartze Proiektu berria erredaktatuko da.

#### 4.2. HIRITARTZEA:

Hiritartze Proiektuak, industrialdeari kalitate oneko itxura emateko beharrezkoak diren alderdiak zehaztuko ditu: espaloiak, Ketari baserriarekiko lotunea, bide sarea, bidegorria, aparkalekuak, itxiturak, hiri instalazioen azpiegiturak eta hiri altzariak.

#### 4.3. ERAIKUNTZA:

Gehieneko profila BS+1 izango da eta, kanpoaldean, altuerak ez du 10 metrotik gora egingo 18 HA osoan (1 motako profila). Hala ere, aparteko kasuren batean, produkzio prozesuaren ezaugarriek altuera handiagoa eskatzen badute, eta premia hori behar bezala justifikatzen bada, Debako Udalak onar dezake, aurrez bidezko txosten teknikoa eginda. Dena den, bide sarera ematen duen fatxadak gehenez ere 10 metroko altuera izango du beti; eta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 eta 12 lurzatietan, 10 metrotik gora eman beharreko altuera, gutxienez 6 metro atzeratuko da aipatutako fatxadatik (2 motako profila). Aitzitik, S, T, O, N eta Q lurzatietan, fatxada 3 motako profilak agintzen duen eran atzeratuko da, Udalak bidezko Xehetasunezko Azterketan ezarritako baldintzetan, Itziarko herrigunean eragin daitezkeen ingurumen edo paisaia inpaktuak ekiditearren. Industri lurzatietakoa merkataritza/bulego gunean, BS + 2 solairuko profila onartuko da.

Eraikuntza Proiektuaren erredakzio taldean, poligonoari eman nahi zaion itxura lortzeko diseinu egokia bermatuko duen arkitekto batek ere esku hartuko du.

#### 4.4. KUDEAKETA:

Alderdiko jabeen artean Artapen Entitate bat eratuko da, legeak agintzen duen moduan (LGTB, 68. artikulua).

#### 4.5. 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 beharrezkoak izango dira.