

HIRIGINTZA FITXA.- 1 SEKTOREA. ELIZBURU

DEBA ALDEA

1. Esparruaren azalera..... 25.605 m²
 2. Hirigintza erregimena..... HIRITARGARRIA
 3. Gehieneko probetxamenduari buruzko baldintzak 52 etx/ha (52, 53, 72 eta 73. artikuluen arabera).

IRABAZIZKO PROBETXAMENDUA	ERABILERA XEHEKATUA	SOLAIRU ESTALGARRIA	INDIZEA	SOLAIRU HOMOGENEIZATUA
Erdisotoko solairua	Garajea/trastelekuak	4.000	1	4.000
Goiko solairuak	Etxebizitza	11.200	1	11.200
Atikoko solairua	Etxebizitza	2.200	1	2.200
Guztira		17.400		17.400
Azalera konputagarria,				25.777
Batez besteko probetxamendua /				0,67
Zenbatetsitako etxebizitza kopurua				134*
Babespeko etxebizitzak, % 40				54

* Eskaintzaren malgutasunaren arabera, hala nola familiaren tamainaren murrizketaren eta etxebizitzaren tipologiaren arabera, % 10eko gorabehera onar daiteke.

4. 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.

5. Berariazko hiritartze baldintzak: Kirolegia eta Itsasbegi lotuko dituen bide berria egitea. Kirolegiaren ondoko zubia. Ifarkalerako eskailera mekanikoak eta igogailuak.

6. Eraikuntza baldintzak.

5.1. Egoitza-gunea

Tipologia..... Errepidearen gaineko eraikina, zubi gisa. Alorreko Planaren zehaztuko da.

Lerrokadurak..... Alorreko Planaren arabera.

Teilategalaren altuera..... Alorreko Planaren arabera, 17 metro.

Profilak..... Sestra gaineko eraikuntzaK, BS + 4 + Atikoa, fitxaren arabera.

7. Hirigintza erregimena.

Alorreko Planaren arabera. Honako parametroak ezarri dira, orientabide gisa:
 Kalifikazio orokorra: Dentsitate txiki/ertaineko egoitza-gunea. (11. artikulua: A.3).

Kalifikazio xehekatua

Azalerak m² -tan

Bideak eta aparkalekuak	3.000
Espaloiak eta oinezkoen pasealekuak	2.000
Jabari eta erabilera publikoko espazio libreak	3.250

8. Hirigintza kudeaketa..... Alorreko Plana *
Lurzatiketa proiektua.
Hiritartze jarduketako programa.
Hiritartze proiektua.

* Behin betiko tipologia justifikatuko duen azterketa geoteknikoa jaso beharko du.

8. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

- I. hirigintza hitzarmena (Antolamendu memoria).
- Antolamenduaren barnealdea egituratzea eta esparru hau ondoko eremu hiritarrekin, Agirretxe-Itsasbegi, lotzea.
- Gutxieneko aparkaleku hornidura bermatzea: etxebizitza bakoitzeko 0,60 aparkaleku lur gainean, eta aparkaleku 1 sotoan.
- Oinezkoentzako pasealeku estaliak egitea.
- Ifarkaletik sare berrirako sarbideak erabakitzea (igogailuak, pasabideak, eskailerak...).
- Garai bateko bide publikoak berreskuratzea eta erabiltzeko moduan ipintzea, Elizburu Ifarkalerekin lotzen duen bidea bezalaxe.