

AREA URBANISTICA:

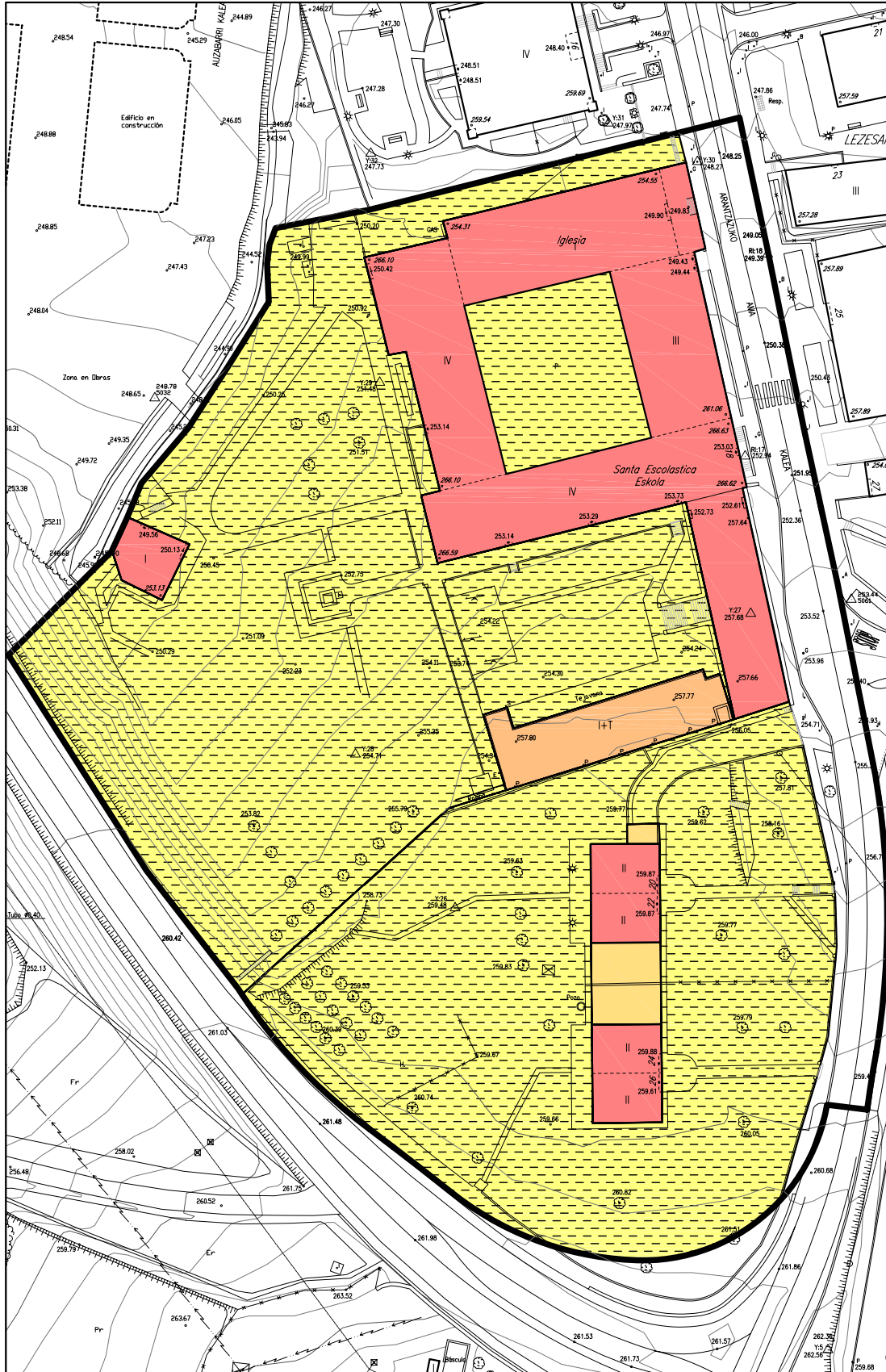
I.26 ALZIBAR

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/1000



Antolamendu Xehatuaren Baldintzak.

Antolamendu xehatuaren baldintzak, dagokion aipatutako Barne Erreformatarako Plan Berezian garatu beharrekoak, antolamendu eskeman adierazten dira ondoko zenbaketaren arabera:

1. Etxebizitza garapeneko gunea, gehienez bi bizitzako zortzi eraikuntza egotea aurreikusten da (hamasei etxebizitza), beheko solairua eta solairu bateko gehieneko profilarekin.

2. Etxebizitza antolamendu berrira iritsi eta sartzeko bideak, Arantzazura igotzeko bidearekin lotura zuzenarekin, eta gaur egungo izkinako bidearen gainean kokatua.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Barne Erreformatarako Plan Bereziak definiturikoak izango dira.

Sestrak:

Barne Erreformatarako Plan Bereziak eta dagokion Hiritartzeko Proiektuak definiturikoak izango dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Beheko solairua eta solairu bateko gehieneko profila ezarzen da, eta azken horren gainean estalkia jarriko da. Bi bizitzako eraikuntzaren sestrapean solairu bat eraiki ahal izango da garajeko eta etxebizitzako erabilera laguntzailerako.

Eraikuntzaren bolumen definizio zehatza Barne Erreformatarako Plan Berezian egingo da eta antolamendu horrek adierazitako antolamendu xedapenak bildu beharko ditu.

HIRIGINTZA ALORRA

I.26 - ALTZIBAR

Azalera: 18.076 m²

Lurzoruaen Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea:

Azalera: 5.178 m²

Probetxamendu globala:

— Etxebizitza kopurua: 4 etxebizitza.

— Etxebizitza Kolektiboko Gunea:

Azalera: 12.898 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Gunearen egungo erabilera finkatzea; komentuaren eta Beneditarren baratzeak daude.

— Gainerako alorra dentsitate baxuko etxebizitza erabilera gisa finkatzea.

— Eraikuntza berrirako sarrerak bigarren mailako bideetatik egin beharko dira, eta ez saihesbidearen bide nagusitik.

Condiciones de Ordenación Pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada, a desarrollar en el correspondiente Plan Especial de Reforma Interior, se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

1. Zona de desarrollo residencial en la que se prevé la localización de un máximo de ocho edificaciones bifamiliares (dieciséis viviendas), en base a un perfil máximo de planta baja y una planta alta.

2. Viario de distribución y acceso a la nueva ordenación residencial, de conexión directa con la carretera de subida a Arantzazu, y localizado sobre el actual camino de borde.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Serán definidas por el Plan Especial de Reforma Interior.

Rasantes:

Serán definidas por el Plan Especial de Reforma Interior y por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Se establece un perfil máximo de planta baja y una planta alta sobre la que se dispondrá la solución de cubierta. Se podrá construir una planta bajo rasante de la edificación bifamiliar y destinada a garaje y usos auxiliares de la vivienda.

La concreta definición volumétrica de la edificación será objeto del Plan Especial de Reforma Interior, planeamiento que deberá contemplar las determinaciones de ordenación expuestas.

AREA URBANÍSTICA

I.26 - ALTZIBAR

Superficie: 18.076 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano

Calificación General.

— Zona Residencial de Baja Densidad:

Superficie: 5.178 m²

Aprovechamiento Global:

— Número de Viviendas: 4 viviendas.

— Zona de Residencia Colectiva:

Superficie: 12.898 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos actuales de la zona, que sirve de asentamiento al convento y huertas de las R.R.M.M. Benedictinas.

— Consolidación del resto del área como uso residencial de baja densidad.

— Los accesos a la nueva edificación deberá realizarse desde los viales secundarios, y no desde el tronco principal de la variante.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da tarteko antolamenduaren beharrik ezartzen eta gauzatzeko proiektua aurkeztuta egin ahal izango da.

Dentsitate Baxuko Etxebizitzaren Gunerako ezarritako aurreikuspenak gauzatu dira eta dagokion eraikuntza proiektua aurkeztuta jardun da.

Etxebizitza Kolektiboko Gunean dauden erabilera eta eraikuntzak finkatzen dira, eta mantendu eta zabaltzeko eta jada ezarritako erabilerekin zerikusia duten lanak egitea baimentzen da. Aurkako kasuan mantendu edo hobetzeko lanak bakarrik onartzen dira.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Ondoko gutxieneko atzerapenak zehazten dituzte:

— Saihesbidearen bide nagusira: 30 metro.

— Arantzazuko errepidera: 10 metro.

— Aldameneko lurzatiatar: 10 metro.

Eraikuntzaren baldintzak eta bolumenta:

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea:

Profila: Beheko solairua eta solairu bat.

Estalkiaren malda: %35.

Gehieneko azalera eraikia: 700 m²

Baimendutako gehieneko bolumenta: 2.100 m³

Gehieneko etxebizitza kopurua: 4 etxebizitza.

— Etxebizitza Kolektiboko Gunea:

Lurzatiaren Azalera: 12.898,00 m²

Gehieneko azalera eraikia: 7.739,00 m²

Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %30.

Zabal daitezkeen lurzatiaren izkinetarako gutxieneko distantzia: 5 metro.

Profila: Beheko solairua eta solairu bat.

Estalkiaren malda: %30.

HIRIGINTZA ALORRA

I.27 - ZUBIBARRI

Azalera: 1.824 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea:

Azalera: 1.824 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzaren kopurua: 26 etxebizitza.

— Gehieneko baimendua: 34 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 186,40 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Condiciones de Planeamiento.

No se establece necesidad de planeamiento intermedio, pudiendo actuar con la presentación del proyecto de ejecución.

Se han ejecutado las previsiones establecidas para la Zona Residencial de Baja Densidad, actuándose con la presentación del correspondiente proyecto de edificación.

En la Zona de Residencia Colectiva, se consolidan los usos y edificaciones existentes en la zona, permitiéndose obras de conservación y ampliación, y que tengan relación con los usos ya establecidos. En caso contrario se admiten únicamente obras de conservación o mejora.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Vienen marcadas por los siguientes retiros mínimos:

— Al tronco principal de la variante: 30 metros.

— A la carretera de Aranzazu: 10 metros.

— A parcelas colindantes: 10 metros.

Condiciones y Volumen de la Edificación:

— Zona Residencial de Baja Densidad:

Perfil: Planta Baja y una planta de pisos.

Pendiente de cubierta: 35%.

Superficie Máxima Construida: 700 m²

Volumen Máximo Permitido: 2.100 m³

Número Máximo de Viviendas: 4 viviendas.

— Zona de Residencia Colectiva:

Superficie de Parcela: 12.898,00 m²

Superficie Construida Máxima: 7.739,00 m²

Ocupación máxima de la parcela: 30%.

Distancia mínima a los bordes de parcela de posible ampliación: 5 metros.

Perfil: Planta Baja y una planta alta.

Pendiente de cubierta: 30%.

AREA URBANISTICA

I.27 - ZUBIBARRI

Superficie: 1.824 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Clasificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo:

Superficie: 1.824 m²

Aprovechamiento Global:

— N.º de viviendas existente: 26 viviendas.

— Máximo permitido: 34 viviendas.

Intensidad de Uso: 186,40 viv./Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.