

AREA URBANISTICA:

I.47 FANDERIA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

- Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %60.
- Gehieneko eraikigarritasuna: 1,20 m²/m²
- Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.
- Gehieneko barne altuera: 9 metro.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera (estalkipean): 12 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuen barnean erabilerako edo eraikitako 100 m²-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

HIRIGINTZA ALORRA

I.47 - FANDERIA

Azalera: 24.005 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 24.005 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:

— Dauden erabilerak finkatzea, etorkizuneko aplikazioen koordinatu fisikoak definituz, bai eta oinarrizko azpiegiturarako beharrezko hobekuntzak ere.

— Ibaia bideratzea eraikitzea Hirigintza Arloan bildutako zatian.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Egungo antolamendua guztiz gauzatu da 1989ko irailaren 18ko datarekin behin betiko onartutako Barne Erreformatarako Plan Bereziaren bitartez. Agiri honetan ezarritakoaren babesean, dagokion Hiritartzeko Proiektua egin da, 1991ko ekainaren 7an behin betiko onartu zena.

Dagoen eraikuntza ordezkatzearen kasuan, orube bakartuen gaineko eraikuntza proiektuen bitartez jardungo da eta betiere izapidetutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-1, 1-2), (A-2, 1-8), (A-3, 1-2) eta (A-4, 1-5) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen dituen

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

- Ocupación Máxima de Parcela: 60%.
- Edificabilidad Máxima: 1,20 m²/m²
- Perfil Máximo: Dos plantas útiles.
- Altura Máxima Interior: 9 metros.
- Altura Máxima de la Edificación (incluso cubierta): 12 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m² construidos.

AREA URBANISTICA

I.47 - FANDERIA

Superficie: 24.005 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 24.005 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 existentes definiendo las coordenadas físicas de futuras ampliaciones, así como las mejoras necesarias de la infraestructura básica.

— Construcción de la canalización del río en el tramo incluido dentro del Area Urbanística.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

La ordenación actual se ha ejecutado en su totalidad a través de un Plan Especial de Reforma Interior aprobado definitivamente con fecha de 18 de setiembre de 1989. Al amparo de lo establecido en este documento se ha realizado el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual fue aprobado definitivamente con fecha de 7 de junio de 1991.

Caso de sustitución de la edificación existente, se actuará a través de proyectos de edificación sobre solares aislados y siempre al amparo de lo establecido en el planeamiento ya tramitado.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-1, 1-2), (A-2, 1-8), (A-3, 1-2) y (A-4, 1-5) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contami-

lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharrak ezartzen du.

Kudeaketa Baldintzak.

Hirigintzako alor horren kudeaketa baldintzak aipaturiko Barne Erreformatarako Plan Berezian eta antolamendu horren garapenean egindako gainerako agirietan bilduta geratzen dira.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuen azalera:

Iparraldeko lurzatia: 6.591,00 m²

Erdiko lurzatia: 7.424,00 m²

Hegoaldeko lurzatiak: 3.169,49 m²

Lurzati pribatuen guztizko Azalera: 17.184,49 m²

Lurzatiaren okupazioko gehieneko azalera:

Iparraldeko lurzatia: 3.230,39 m²

Erdiko lurzatia: 4.695,00 m²

Hegoaldeko lurzatiak: 1.967,49 m²

Lurzatiaren okupazioko gehieneko azaleraren guztizkoa: 9.892,88 m²

Gehieneko azalera eraikia:

Iparraldeko lurzatia: 5.873,03 m²

Erdiko lurzatia: 5.941,00 m²

Hegoaldeko lurzatiak: 2.073,09 m²

Gehieneko azalera eraikiaren guztizkoa: 13.887,12 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak eta Barne Erreformatarako Plan Berezian ezarritakoak.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Lurzatiaren gehieneko okupazioa: Dagoena.

— Gehieneko eraikigarritasuna: Dagoena.

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko barne altuera: 11 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera (estalkipean): 13 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

HIRIGINTZA ALORRA

I.49 - BIDEBARRIETA

Azalera: 89.333 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 69.373 m²

Eraikuntza probetxamendua: 46.523 m²c.

Gehieneko etxebizitza kopurua: 414 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 56,67 etx./Ha.

nantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Condiciones de Gestión.

Las condiciones de gestión de esta área urbanística quedan recogidas en el citado Plan Especial de Reforma Interior y demás documentos realizados en desarrollo de este planeamiento.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcelas Privadas:

Parcela Norte: 6.591,00 m²

Parcela Central: 7.424,00 m²

Parcelas Sur: 3.169,49 m²

Total Superficie de Parcelas Privadas: 17.184,49 m²

Superficie Máxima de Ocupación de Parcela:

Parcela Norte: 3.230,39 m²

Parcela Central: 4.695,00 m²

Parcelas Sur: 1.967,49 m²

Total Superficie Máxima de Ocupación de Parcela: 9.892,88 m²

Superficie Construida Máxima:

Parcela Norte: 5.873,03 m²

Parcela Central: 5.941,00 m²

Parcelas Sur: 2.073,09 m²

Total Superficie Construida Máxima: 13.887,12 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano y establecidas por el Plan Especial de Reforma Interior.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Ocupación Máxima de Parcela: La existente.

— Edificabilidad Máxima: La existente.

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima Interior: 11 metros.

— Altura Máxima de la Edificación (incluso cubierta): 13 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

AREA URBANISTICA

I.49 - BIDEBARRIETA

Superficie: 89.333 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 69.373 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 46.523 m²c.

Número Máximo de Viviendas: 414 viviendas.

Intensidad de Uso: 56,67 viv./Ha.