

AREA URBANISTICA:

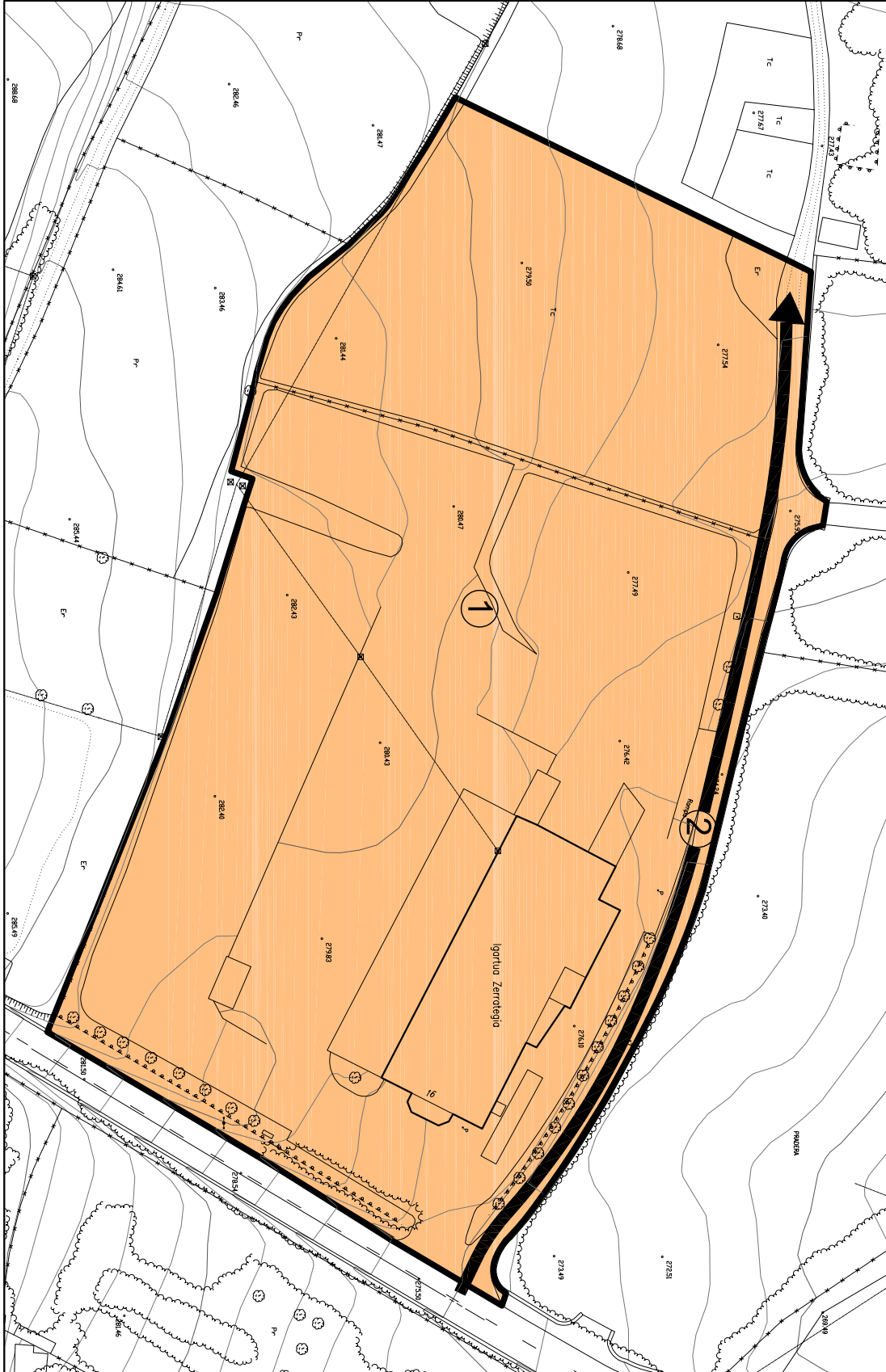
I.25 IGARTUA

PLANO:

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/1000



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE OÑATI  
TEXTO REFUNDIDO

## HIRIGINTZA ALORRA

## I.25 - IGARTUA

Azalera: 14.800 m<sup>2</sup>

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra

Sailkapen Orokorra.

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea:

Azalera: 14.800 m<sup>2</sup>

Egungo azalera pribatua: 13.910 m<sup>2</sup>

Eraikuntza probetxamendua: 3.520 m<sup>2</sup>c.

Gehieneko etxebizitza kopurua: Bi bizitzako 8 eraikin (16 etxebizitza).

Erabilera intentsitatea: 10,81 etx./Ha.

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

Helburuak:

Hirigintzako alor hori birkalifikatzea biltzen da horren etxebizitza antolamendua ahalbidetzeko, lekuaren ingurumen balioekin bat etorritz.

Antolamendu irizpideak:

— Igartuako lehengo industri luzartian kokatutako etxebizitza asentamendu berria, lekuaren izaerari jarraiki dentsitate baxuko irizpidearen definiturikoa.

*Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Barne Erreformatarako Plan Berezia.

Hirigintza Alorraren garapenerako Barne Erreformatarako Plan Berezia bat idatzi beharko da eta horrek xehetasunez antolatuko du esparrua eta hori garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak definituko ditu.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-92) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketek jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Hiritartzeko proiektua:

Hirigintza alor guztiaren Hiritartzeko Proiektu bat idatzi beharko da, alorrera iristeko bidearen definizioa eta horrek Arantzazuko errepidearekin izango duen lotura adierazten dituen.

*Kudeaketa Baldintzak.*

Jarduteko ekimena:

Jarduketaren sustapena pribatua izango da. Obra gauzatzea eta finantzatzea hirigintza alorraren jabeari egokituko zaio.

Jarduketa sistema:

Hirigintzako alor hori garatzeko konpentsazio sistema ezarri da.

Lagapenak:

Udalari lagako zaizkio, hiritartu ondoren, ezarritako tokiko sistemak.

Hirigintza Antolamendutik kanpoko eraikinak:

Barne Erreformatarako Plan Berezia igortzen da jarduketa alorrean dauden industri eraikuntzak hirigintza antolamendutik kanpo daudena aitortzea:

## AREA URBANISTICA

## I.25 - IGARTUA

*Superficie:* 14.800 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Residencial de Baja Densidad:

Superficie: 14.800 m<sup>2</sup>

Superficie Privada Actual: 13.910 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Edificatorio: 3.520 m<sup>2</sup>c.

Número Máximo de Viviendas: 8 edificios bifamiliares (16 viviendas).

Intensidad de Uso: 10,81 viv./Ha.

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

Objetivos:

Area Urbanística en la que se contempla su recalificación con el objetivo de posibilitar la ordenación residencial de la misma, en correspondencia con los valores ambientales del lugar.

Criterios de Ordenación:

— Nuevo asentamiento residencial localizado en la antigua parcela industrial de Igartua, y definido con un criterio de baja densidad en correspondencia con el carácter del lugar.

*Condiciones de Planeamiento.*

Figura de Planeamiento:

Plan Especial de Reforma Interior.

Para el desarrollo de este Area Urbanística deberá redactarse un Plan Especial de Reforma Interior, el cual ordenará pormenorizadamente el ámbito, y definirá la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para su desarrollo.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-92) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes 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.

Proyecto de Urbanización:

Se deberá redactar un Proyecto de Urbanización de la totalidad del área urbanística y que incluya la definición del viario de acceso al área y la solución de conexión del mismo con la carretera a Aranzazu.

*Condiciones de Gestión.*

Iniciativa de la Actuación:

La promoción de la actuación será privada. La ejecución y financiación de la obra corresponderá a la propiedad del área urbanística.

Sistema de Actuación:

Para el desarrollo de esta área urbanística se establece el sistema de compensación.

Cesiones:

Se cederán al Ayuntamiento, una vez urbanizados, los sistemas locales establecidos.

Edificios fuera de Ordenación Urbanística:

Se remite al Plan Especial de Reforma Interior la declaración de fuera de ordenación urbanística de las edificaciones industriales existentes en el área de actuación:

*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 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaen Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea:

*Azalera:* 5.178 m<sup>2</sup>

Probetxamendu globala:

— Etxebizitza kopurua: 4 etxebizitza.

— Etxebizitza Kolektiboko Gunea:

*Azalera:* 12.898 m<sup>2</sup>

*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; komentuen 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 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano

*Calificación General.*

— Zona Residencial de Baja Densidad:

*Superficie:* 5.178 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Global:

— Número de Viviendas: 4 viviendas.

— Zona de Residencia Colectiva:

*Superficie:* 12.898 m<sup>2</sup>

*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.