



*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 bolumena:

— Dentsitate Baxuko Etxebizitza Gunea:

Profila: Beheko solairua eta solairu bat.

Estalkiaren malda: %35.

Gehieneko azalera eraikia: 700 m<sup>2</sup>

Baimendutako gehieneko bolumena: 2.100 m<sup>3</sup>

Gehieneko etxebizitza kopurua: 4 etxebizitza.

— Etxebizitza Kolektiboko Gunea:

Lurzatiaren Azalera: 12.898,00 m<sup>2</sup>

Gehieneko azalera eraikia: 7.739,00 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra

*Sailkapen Orokorra.*

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea:

*Azalera:* 1.824 m<sup>2</sup>

*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 m<sup>2</sup>

*Volumen Máximo Permitido:* 2.100 m<sup>3</sup>

*Número Máximo de Viviendas:* 4 viviendas.

— Zona de Residencia Colectiva:

*Superficie de Parcela:* 12.898,00 m<sup>2</sup>

*Superficie Construida Máxima:* 7.739,00 m<sup>2</sup>

*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 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Residencial Casco Antiguo:

*Superficie:* 1.824 m<sup>2</sup>

*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.

Antolamendu irizpideak:  
— Gunean dauden eraikuntzak finkatzea eta ordezkatzeko eragiketarak kontrolatzea.

*Antolamendu Baldintzak.*

Ez da beharrezkoa mendeko antolamendu bat gauzatzea.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Dauden etxebizitzaren kopurua: 26 etxebizitza.

Baimendutako etxebizitza kopurua: 34 etxebizitza.

Etxebizitzaren ugartzea: 8 etxebizitza.

Etxebizitzaren kokalekua eta banaketa:

Crterios de Ordenación:

— Consolidación de las construcciones existentes en la zona, y control de las operaciones de sustitución.

*Condiciones de Planeamiento.*

No es necesaria la ejecución de planeamiento subordinado.

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 26 viviendas.

Número de viviendas permitidas: 34 viviendas.

Incremento de viviendas: 8 viviendas.

Localización y distribución de viviendas:

Localización	Número máximo de viviendas a construir	Número de viviendas actual	Incremento del número de viviendas
Zubibarrí Kalea 5	4	4	-
Ultzegin Kalea 1	3	2	1
Ultzegin Kalea 3	6	4	2
Ultzegin Kalea 5	4	1	3
Ultzegin Kalea 7	3	1	2
Total			8

Kokalekua	Eraikiko diren etxebizitzaren gehieneko kopurua	Gaur egungo etxebizitzaren kopurua	Etxebizitza kopuruaren handitzea
Zubibarrí Kalea 5	4	4	-
Ultzegin Kalea 1	3	2	1
Ultzegin Kalea 3	6	4	2
Ultzegin Kalea 5	4	1	3
Ultzegin Kalea 7	3	1	2
Guztizkoa			8

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Dauden leerrokadurak finkatzen dira.

Hiritartzeko sestrak:

Kaleetan daudenak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Gehieneko profila: Behoko solairua eta hiru solairu.

Eraikuntzaren gehieneko altuera: 11,80 metro.

Behoko solairuaren altuera: 3,20 metro.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokorren 150. artikulua.

HIRIGINTZA ALORRA

I.28 - AZKARRAGA

Azalera: 2.401 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 2.401 m<sup>2</sup>

Probetxamendu globala:

— Etxebizitzaren guztizkoa: 18 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 74,97 etx./Ha.

*Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Se consolidan las alineaciones existentes.

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las existentes en las calles.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil Máximo: Planta Baja y Tres Plantas de pisos.

Altura Máxima de la Edificación: 11,80 metros.

Altura máxima del Bajo: 3,20 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las ordenanzas generales.

AREA URBANISTICA

I.28 - AZKARRAGA

*Superficie:* 2.401 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 2.401 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Global:

— Total viviendas: 18 viviendas.

Intensidad de Uso: 74,97 viv./Ha.