

AREA URBANISTICA:

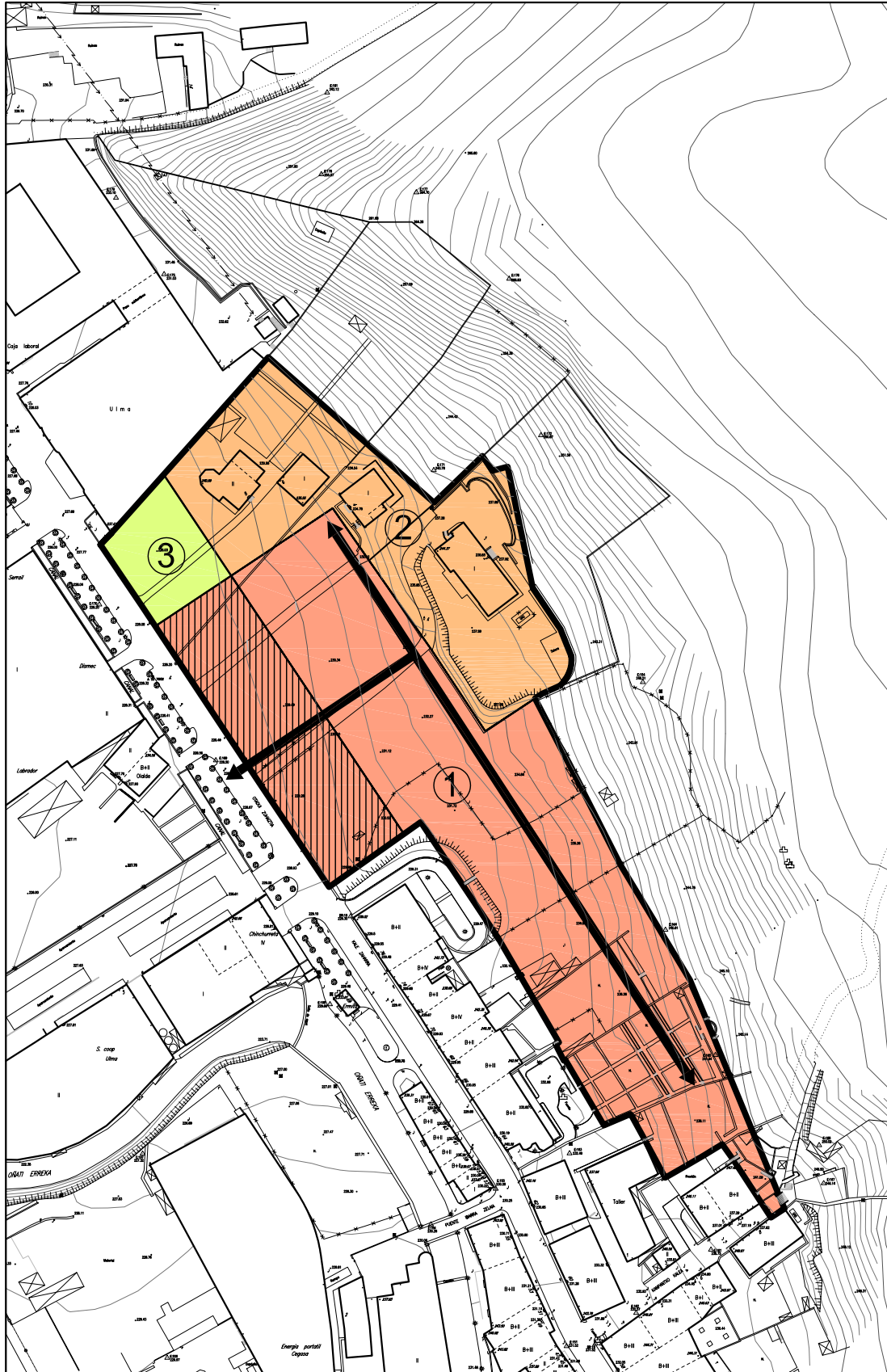
I.34 KURTZEKUA

PLANO:

1.- CONDICIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



HIRIGINTZA ALORRA

I.34 - KURTZEKUA

Azalera: 21.489 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 21.489 m²

Eraikuntza probetxamendua:

— Eraikuntza berria: 6.624 m²c.

Gehieneko etxebizitza kopurua:

— Daudenak: 9 etxebizitza.

— Eraikuntza berria: 60 etxebizitza.

— Guztizkoa: 69 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 32,12 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioetan definitutako Hirigintza Alorra, aurreikusitako probetxamendua berriz ere handitzea aurreikusten duena, horrela Otadui Zuhaitzia kalearen aurrealdea behar bezala formalizatzea ahalbidetuz.

Antolamendu irizpideak:

— Hegalean dagoen gunea da, zati batean lorategi-hiri izaerako eraikin bakartuek okupatua, non lurzoruaren formari eta alorraren izaerari jarraiki, Otadui Zuhaitzia kalearen aurrealdean ere formalizatu beharko den etxebizitzako jarduketa proposatzen den, alor horren alde bietan dauden industria eta etxebizitzako guneen artikulazioa konponduz.

— Dauden eraikinak mantendu, birgaitu eta hala badagokio ordezkatzeko biltzen da, alorraren goiko zatia ezaugarri den lurzatian bakartutako eraikuntzen izaera mantenduz. Dauden zuhaitzen azterketa bat egin beharko da horiek mantentzea ahalbidetzeko.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Barne Erreformatarako Plan Berezia.

Barne Erreformatarako Plan Berezi bat idatzi beharko da alorra xehetasunez antolatu eta, era berean, dagoen eraikuntzaren finkapen irizpideak ezarriko dituena. Barne Erreformatarako Plan Bereziaren helburu izango da alorra garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak mugatzea, edonola ere ekimen pribatukoak izango direnak.

Antolamenduaren ekimena:

Ekimen pribatua izango da, nahiz eta aurreikusitako jarduketaren garapena laguntzeko beharrezkoa dela egiaztatuko balitz, ekimena Udalak egin ahal izango lukeen.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da Barne Erreformatarako Plan Bereziaren bildutako alor guztientzako. Garapeneko antolamendu horrek hiritartzearen baldintza, epe eta irismena zehaztuko ditu.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

Barne Erreformatarako Plan Bereziaren agirian eta antolamenduaren ekimenari jarraiki ezarri beharrekoa.

AREA URBANISTICA

I.34 - KURTZEKUA

Superficie: 21.489 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 21.489 m²

Aprovechamiento Edificatorio:

— Nueva Construcción: 6.624 m²c.

Número Máximo de Viviendas:

— Existentes: 9 viviendas.

— Nueva Construcción: 60 viviendas.

— Total: 69 viviendas.

Intensidad de Uso: 32,12 viv./Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión, en la que se contempla un aumento del aprovechamiento previsto, posibilitando así la adecuada formalización del frente de la calle Otadui Zuhaitzia.

Criterios de Ordenación:

— Zona en ladera, ocupada en parte por edificios aislados de carácter ciudad-jardín, donde se propone una actuación residencial que, en correspondencia con la forma del terreno y el carácter del área, deberá asimismo formalizar el frente de la calle Otadui Zuhaitzia, resolviendo la articulación de las zonas industrial y residencial localizadas a ambos lados de este área.

— Se contempla la conservación, rehabilitación y en su caso la sustitución de los edificios existentes, manteniendo el carácter de edificaciones aisladas en parcela característico de la parte alta del área. Se deberá realizar un estudio del arbolado existente dirigido a posibilitar su mantenimiento.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Plan Especial de Reforma Interior.

Se deberá redactar un Plan Especial de Reforma Interior que ordene pormenorizadamente el área, y establezca asimismo los criterios de consolidación de la edificación existente. Será objeto del Plan Especial de Reforma Interior la delimitación de la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para el desarrollo del área, y que en todo caso serán de iniciativa privada.

Iniciativa de Planeamiento:

La iniciativa será privada, aunque y caso de demostrarse necesario con el objetivo de favorecer el desarrollo de la actuación prevista, la iniciativa podrá ejercerla el Ayuntamiento.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para toda el área incluida en el Plan Especial de Reforma Interior. Este planeamiento de desarrollo determinará las condiciones, plazos y alcance de la urbanización.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

A establecer en el documento de Plan Especial de Reforma Interior y en correspondencia con la iniciativa del planeamiento.

Hiritartzearen kargak:

Guneko hiritartzea bertako sustatzaileen konturakoa izango da.

Antolamendutik kanpoko eraikuntzak:

Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehaztu beharrekoak.

Babes publikoko etxebizitzak:

17/1994 legean, «Etxebizitzaren eta plangintzako eta hirigintza kudeaketako tresnen tramitazioaren arloan premiazko neurriei buruzkoan» ezarririkoa aplikatuz, etxebizitzako eraikuntza probetxamenduaren gutxienez % 20 babes publikoko erregimeneko etxebizitzaren eraikuntzara zuzendu beharko da.

Antolamendu Xehatuaren Baldintzak.

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

1. Hegalaren goiko aldean beheko solairua eta altuera bateko eta Otadui Zuhaitzia kalera ematen duten aurrealdean beheko solairua eta bi solairuko profileko eraikuntza tipologia biltzen duen etxebizitza garapeneko gunea.

2. Dagoen eraikuntza finkatzea ahalbidetzera zuzendutako alorra. Dagoen eraikuntza ordezkatzearen kasuan, egungo eraikitako azalera mantenduko da, bai eta etxebizitza kopurua ere.

Alorraren mendebaldean dauden bi eraikuntzen kasu bereziko, eta dagoen eraikuntza ordezkatzearen kasuan, eraikuntza berrian gehienez 6 etxebizitza kokatzea baimentzen da eta, era berean, egungo azalera eraikia mantenduko da, bai eta beheko solairua eta altuera bateko gehieneko profila ere.

3. Lagapeneko espazio librea, orientazio hutserako dagoen industri asentamenduan dagoena, Otadui Zuhaitzia kalean babestua, eta etxebizitza eta industri erabileren arteko artikulazio egokia ahalbidetzeko helburuarekin. Behin betiko kokalekua Barne Erreformatarako Plan Bereziaren adieraziko den espazio horrek 1.000 m²-ko gutxienezko azalera izango du. Era berean, garapeneko antolamenduan adieraziko dira alorraren zati horretan dauden zuhaitzak mantenduko direna ziurtatu beharko duten beharrezko babes neurriak.

4. Etxebizitza asentamendu berrirako bide sistema, Otadui Zuhaitzia kalearekin lotura ortogonal izatea eta kale horri paraleloa izango den eta hegalaren goiko aldean banaketa bide bat jartzea biltzen duena, era berean, dauden eta finkatu egingo diren etxebizitzako eraikuntzetarako sarrera ere ziurtatu beharko duena.

*Eraikuntzaren Baldintzak.***Lerrokadurak:**

Barne Erreformatarako Plan Bereziak definitu beharrekoak.

Hiritartzeko sestrak:

Barne Erreformatarako Plan Bereziak eta dagokion Hiritartzeko Proiektuak definitu beharrekoak.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Beheko solairua eta bi solairuko gehieneko profila ezartzen da Otadui Zuhaitzi kalerako aurrealdea duten eraikuntzetarako eta beheko solairua eta solairu batekoa gainerako eraikuntzetarako. Era berean, fatxadaren 36 metroko gehieneko luzera ezartzen da.

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

Cargas de Urbanización:

La urbanización de la zona correrá a cargo de los promotores de la misma.

Edificaciones Fuera de Ordenación:

A determinar por el Plan Especial de Reforma Interior.

Viviendas de Protección Pública:

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 17/1994 de «Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística» deberá destinarse un mínimo del 20% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

Condiciones de Ordenación Pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada, a desarrollar por 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 contempla una tipología edificatoria con un perfil máximo de planta baja y una altura en la parte alta de la ladera, y de planta baja y dos plantas altas en el frente a la calle Otadui Zuhaitzia.

2. Área destinada a posibilitar la consolidación de la edificación existente. Caso de sustitución de la edificación existente, se mantendrá la superficie construida actual así como el número de viviendas.

Para el caso particular de las dos edificaciones existentes en el extremo oeste del área, y caso de sustitución de la edificación existente, se permite la ubicación de un máximo de 6 viviendas sobre la nueva edificación, que asimismo mantendrá la superficie construida actual, así como el perfil máximo de planta baja y una altura.

3. Espacio libre de cesión que de forma orientativa se localiza junto al asentamiento industrial existente, apoyado en la calle Otadui Zuhaitzia, y con el objetivo de posibilitar la adecuada articulación entre los usos residencial e industrial. Este espacio, cuya ubicación definitiva será objeto del Plan Especial de Reforma Interior, deberá disponer de una superficie mínima de 1.000 m². Asimismo, será objeto del planeamiento de desarrollo, el establecimiento de las medidas de protección necesarias que deberán asegurar el mantenimiento del arbolado existente en esta parte del área.

4. Sistema viario soporte del nuevo asentamiento residencial, que contempla la conexión ortogonal con la calle Otadui Zuhaitzia y la disposición de un viario de distribución paralelo a esta calle y en la parte alta de la ladera que deberá asegurar asimismo el acceso a las edificaciones residenciales existentes y objeto de consolidación.

*Condiciones de la Edificación.***Alineaciones:**

A definir por el Plan Especial de Reforma Interior.

Rasantes de Urbanización:

A definir por el Plan Especial de Reforma Interior y el Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Se establece un perfil máximo de planta baja y dos plantas altas para las edificaciones con frente a la calle Otadui Zuhaitzia, y de planta baja y una planta alta para el resto de edificaciones. Asimismo, se establece una longitud máxima de fachada de 36 metros.

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