



*Kalifikazio Xehetua.*

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Dauden etxebizitzaren kopurua: 27 etxebizitza.

Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Merkataritzako erabilera bakarrik baimentzen da.

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 1.318 m<sup>2</sup>

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Egungo leerrokadurak mantenduko dira.

Hiritartzeko sestrak:

Alor guztian dauden sestrak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Dagoen eraikuntza ordezkatzearen kasuan, eraikin berriak ordezkatzeko duenaren ezaugarri bolumetrikoko (profilak, altuera, solairu kopurua, leerrokadura, etab.) berak izango ditu.

Profila: Beheko solairua eta hiru solairu.

## HIRIGINTZA ALORRA

I.36<sup>3</sup> - ETXEBARRIALDE

Azalera: 8.364 m<sup>2</sup>

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 8.364 m<sup>2</sup>

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 12 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 14,35 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.

Horren inguruan, Xehetasun Azterketa bat izapidetu da eta aurreikusitako eraikuntzak eraiki dira, hiritartzea ere egin da, San Juan kalearen zabaltzearekin eta saihebidetako sarrerarekin topatzeko konponbidearekin.

Antolamendu irizpideak:

— Alorra finkatu eta aurreikusitako hiritartzea errematazea.

*Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Egungo antolamendua, aurreikusitako eraikuntzak eraikitzea biltzen duena, bai eta San Juan kalearen zabaltzea eta saihebidetako sarreraren topagunearen konponketa biltzen dituen alorraren hiritartzea ere, behin betiko 1991ko irailaren 26ko datarekin onartu zen Xehetasun Azterketaren bitartez egiaritu da guztiz.

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

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 27 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja:

Se permite exclusivamente el uso comercial.

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 1.318 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Se mantienen las alineaciones actuales.

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las rasantes existentes en todo el área.

Definición Volumétrica de la Edificación:

En caso de sustitución de la edificación existente, el nuevo edificio tendrá las mismas características volumétricas (perfil, altura, n.º de plantas, alineaciones, etc.) que aquel al que sustituye.

Perfil: Planta Baja y tres plantas de pisos.

## AREA URBANISTICA

I.36<sup>3</sup> - ETXEBARRIALDE

Superficie: 8.364 m<sup>2</sup>

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 8.364 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 12 viviendas.

Intensidad de Uso: 14,35 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.

A este respecto se ha tramitado un Estudio de Detalle y se han construido las edificaciones previstas, abordándose igualmente la urbanización, con el ensanchamiento de la calle San Juan y la solución del encuentro con el acceso a la variante.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del área y remate de la urbanización prevista.

*Condiciones de Planeamiento.*

Figura de Planeamiento:

La ordenación actual, que contempla la construcción de las edificaciones previstas, así como la urbanización del área que incluye el ensanchamiento de la calle San Juan y la solución del encuentro con el acceso a la variante, se ha ejecutado en su totalidad a través de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 26 de setiembre 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 este planeamiento ya tramitado.

*Kudeaketa Baldintzak.*

Etxeberri-Alde baserria bere jabetzakoak diren erantsiekin finkatuta geratzen da eta kudeaketa ondorioetarako esparru independentea da.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Eraikitako Azalera: 1.320 m<sup>2</sup>

Etxebizitza kopurua: 12 etxebizitza.

Dagoen baserria finkatzen da 2 etxebizitzako gehienekoarekin.

Beheko solairuaren eta erdisotoaren erabilera erantsiak:

Garajea edo etxabeak: 660 m<sup>2</sup>

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 3.956 m<sup>2</sup>

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Daudenak eta Xehetasun Azterketan definiturikoak.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden sestrak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profila: Beheko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 9,00 metro.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokorren 105. artikulua.

## HIRIGINTZA ALORRA

## I.37 - ARBOLEDAKO INDUSTRIA GUNEA

Azalera: 189.478 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Industrialdea:

Azalera: 162.917 m<sup>2</sup>

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra:

Ubao ibaia: 17.817 m<sup>2</sup>

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra:

Azalera: 8.744 m<sup>2</sup>

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrak ezarritako helburu, antolamendu irizpide eta garapen baldintzak ezartzen dira, nahiz eta iparraldeko muga aldatzen den, alorraren zati bat kanpo utziz orain I.35 «Kasablanka» hirigintzako alorrean biltzen delako.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden erabilera eta instalazioak finkatzea, etorkizuneko aplikazioen koordinatu fisikoak definituz, bai eta oinarriko azpiegituretarako beharrezko hobekuntzak ere.

*Condiciones de Gestión.*

El caserío Etxeberri-Alde con sus pertenecidos anejos queda consolidado y constituye a efectos de gestión un ámbito independiente.

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie Construida: 1.320 m<sup>2</sup>

Número de viviendas: 12 viviendas.

Se consolida el caserío existente con un máximo de 2 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja y Semisótano:

Garaje o comerciales: 660 m<sup>2</sup>

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 3.956 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Las existentes y definidas en el Estudio de Detalle.

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las rasantes existentes.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y dos plantas de pisos.

Altura máxima: 9,00 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 105 de las ordenanzas generales.

## AREA URBANISTICA

## I.37 - ARBOLEDAKO INDUSTRIA GUNEA

*Superficie:* 189.478 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Industrial:

Superficie: 162.917 m<sup>2</sup>

— Sistema General de Cauces Fluviales:

Río Ubao: 17.817 m<sup>2</sup>

— Sistema General de Comunicaciones Viarias:

Superficie: 8.744 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, aunque se modifica el límite norte, excluyendo parte del área que ahora pasa a estar incluida en el área Urbanística I.35 «Kasablanka».

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos e instalaciones existentes, definiendo las coordenadas físicas de futuras ampliaciones, así como las mejoras necesarias de infraestructuras básicas