

AREA URBANISTICA:

I.54 DOLAETXE

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



**Gehieneko okupazioa:**

Eraiki daitekeen lurzattia definitzen duen ingurukariaren barnean solairuko 12,00 x 12,00 metroko okupazioko eraikin bakartuen eraikuntza baimentzen da eta elkarren artean gutxienez 10,00 metroko distantzia izan beharko dute.

% 10eko tolerantzia onartzen da solairuko neurrietan eta kasu guztietan gehieneko okupazioa eraikineko 144 m<sup>2</sup> da.

**Gutxieneko lurzattia:**

Bi bizitzako eraikineko gutxienez 1.200 m<sup>2</sup>-ko lurzattia izan beharko da eta gehienez 2 etxebizitza izango ditu.

Era berean, eta dauden eraikuntzetarako eta euskarri den lurzattia zatitzekotan, dagoen eraikuntzari atxikitako lurzatiaren gutxieneko azalera bildu beharko litzateke dagoen eraikuntzaren %12ko gehieneko okupazioa sortzeko.

**Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:**

— Gehieneko profila: Erdisotoa eta bi solairu.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 7 metro (1,40 metroko erdisotoari eta 2,80 solairuari dagozkionak).

— Estalkiaren gehieneko malda: %35 (bi edo lau isurkikoa egin ahal izango da).

— Gehieneko hegada: Arau Orokorretako 105. artikuluan erregulatua.

Estalkipeko solairuaren erabilera onartzen da betiere beheko etxebizitzetara lotutako gelak badaude, estalkiaren planoaren jarraipena mantentzen duen argiztapena badu plano horretan kokatutako leihoen edo argi zuloen bitartez.

**Baimendutako bolumen eta azalera:**

— Lurzatiaren gutxieneko Azalera: 1.200 m<sup>2</sup>

— Etxebizitza erabilerako gehieneko azalera eraikia: 288 m<sup>2</sup>

— Gehieneko etxebizitza kopurua: 2 etxebizitza.

**HIRIGINTZA ALORRA****I.54 - DOLAETXE**

*Azalera:* 34.310 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Industrialdea

*Azalera:* 33.792 m<sup>2</sup>

— Ibai Ibilguak

*Azalera:* 518 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:**

— Etorkezunean Ulma S.C sozietatearen bere jabetzako lurzatiaren balizko zabaltzeak hartuko dituen industrialde berri bat sortzea.

**Ocupación Máxima:**

Dentro de esta envolvente que define la parcela susceptible de ser edificada, se permite la construcción de edificios aislados de 12,00 por 12,00 metro de ocupación en planta, y que deberán guardar entre sí una distancia mínima de 10,00 metros.

Se admite una tolerancia del 10% en las medidas tipo de planta, siendo en todos los casos la ocupación máxima de 144 m<sup>2</sup> por edificio.

**Parcela Mínima:**

Se deberá contar con una parcela mínima de 1.200 m<sup>2</sup> por edificio bifamiliar, y que albergará un máximo de 2 viviendas.

Asimismo, y para edificaciones existentes y caso de considerarse la subdivisión de la parcela soporte, deberá contemplarse una superficie mínima de parcela adscrita a la edificación existente tal que resulte una ocupación máxima de la edificación existente del 12%.

**Definición Volumétrica de la Edificación:**

— Perfil Máximo: Semisótano y dos plantas de pisos.

— Altura Máxima de la Edificación: 7 metros (correspondiente a semisótano de 1,40 metros y planta de piso de 2,80 metros).

— Pendiente Máxima de Cubierta: 35% (podrá realizarse a dos o cuatro aguas).

— Vuelo Máximo: Regulado en el artículo 105 de las Ordenanzas Generales.

Se admite el uso de la planta bajo cubierta siempre que se dispongan habitaciones ligadas a las viviendas inferiores, con una solución de iluminación que conserve la continuidad del plano de cubierta por medio de ventanas o lucernarios situados sobre dicho plano.

**Volúmenes y Superficies permitidas:**

— Superficie Mínima de Parcela: 1.200 m<sup>2</sup>

— Superficie Máxima Construida para uso residencial: 288 m<sup>2</sup>

— Número Máximo de Viviendas: 2 viviendas.

**AREA URBANISTICA****I.54 - DOLAETXE**

*Superficie:* 34.310 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Industrial

*Superficie:* 33.792 m<sup>2</sup>

— Cauces Fluviales.

*Superficie:* 518 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:**

— Creación de una nueva zona industrial que albergue en el futuro posibles ampliaciones de Ulma S.C. sobre terrenos de su propiedad.

— Sarreren, lagapenen kokalekuaren eta beste hainbat gaien garapenerako idatzi beharreko dagokion Alorreko Planaren idazketaren baldintzak erregulatzea.

#### *Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Alorreko Plana idatzi da, behin betiko 1997ko maiatzaren 13ko datarekin onartu zena, alorraren antolamendu xehatuko baldintzak erregulatzeko dituen. Era berean, dagokion Hiritartzeko Proiektua idatzi da eta hori behin betiko 1997ko uztailaren 30ean onartu zen.

Alorreko plan honen xedapenak guztiz gauzatu dira, eta eraikita dagoena ordezkatzuz gero, eraikuntzako proiektuen bitartez jardun ahal izango da, betiere onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

#### *Kudeaketa Baldintzak.*

Jarduketaren sustapena pribatua izango da eta Kompentsazio sistemaren bitartez jardungo da. Hirigintzako alor horren kudeaketa baldintzak erregulatzeko dituen Kompentsazio Proiektua behin betiko 1999ko azaroaren 25ean onartu zen. Era berean, hiritartzearen kargak, bai eta horien tratamendua ere, dagozkien Alorreko Plan eta Hiritartzeko Proiektuan definituta geratzen dira.

#### *Kalifikazio Xehetua.*

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren Azalera: 23.430 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko Azalera: 10.633 m<sup>2</sup>

Gehieneko azalera eraikia: 21.300 m<sup>2</sup>

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 5.331 m<sup>2</sup>

— Merkataritzako Ekipamendua:

Lurzatiaren Azalera: 592 m<sup>2</sup>

Okupatutako Azalera: 150 m<sup>2</sup>

Eraikitako Azalera: 300 m<sup>2</sup>

— Ekipamendu Soziala:

Lurzatiaren Azalera: 640 m<sup>2</sup>

Okupatutako Azalera: 150 m<sup>2</sup>

Eraikitako Azalera: 300 m<sup>2</sup>

— Kirol Ekipamendua:

Azalera: 905 m<sup>2</sup>

#### *Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Gehieneko profila: Bulegoetan bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko barne altuera: 10 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuen barnean erabilerako edo eraikitako 100 m<sup>2</sup>-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

— Regulación de las condiciones de redacción del correspondiente Plan Parcial que habrá de redactarse para el desarrollo del área en cuanto accesos, localización de cesiones, etc.

#### *Condiciones de Planeamiento.*

Figura de Planeamiento:

Se ha redactado un Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha de 13 de mayo de 1997 en el que se regulan las condiciones de ordenación pormenorizada del área. Asimismo, se ha redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual fue aprobado definitivamente con fecha de 30 de julio de 1997.

Las determinaciones de este Plan Parcial se han desarrollado en su totalidad, y caso de procederse a la sustitución de lo ya edificado podrá actuarse mediante proyectos de edificación, y siempre al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

#### *Condiciones de Gestión.*

La promoción de la actuación ha sido privada y se ha actuado por el sistema de Compensación. El Proyecto de Compensación que regula las condiciones de gestión del presente Área Urbanística fue aprobado definitivamente con fecha de 25 de noviembre de 1999. Asimismo, las cargas de urbanización, así como el tratamiento de la misma quedan definidas en los correspondientes Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

#### *Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada: 23.430 m<sup>2</sup>

Superficie de Ocupación Máxima: 10.633 m<sup>2</sup>

Superficie Construida Máxima: 21.300 m<sup>2</sup>

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 5.331 m<sup>2</sup>

— Equipamiento Comercial:

Superficie de Parcela: 592 m<sup>2</sup>

Superficie Ocupada: 150 m<sup>2</sup>

Superficie Construida: 300 m<sup>2</sup>

— Equipamiento Social:

Superficie de Parcela: 640 m<sup>2</sup>

Superficie Ocupada: 150 m<sup>2</sup>

Superficie Construida: 300 m<sup>2</sup>

— Equipamiento Deportivo:

Superficie: 905 m<sup>2</sup>

#### *Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles en oficinas.

— Altura Máxima Interior: 10 metros.

— Altura Máxima de la Edificación: 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 m<sup>2</sup> construidos.