

**FICHA URBANÍSTICA ITZIAR A.U.15 BORDE NORESTE ISASI**  
AREA DE ITZIAR**1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA. ANTECEDENTES.****1.1. INFORMACIÓN DE PLANEAMIENTO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística están comprendidos, en una nueva delimitación parte de las Zonas 30, (Casco de Itziar) y 31 y 33 (Borde Norte) ajustándose y reduciéndose en ambos casos la delimitación del suelo urbano.

Superficie: 46.586 m<sup>2</sup>  
Incremento de densidad: 2,2 viv/Ha

**1.2. ESTRUCTURA URBANA.**

Suelo urbano consolidado a excepción de las U.E.15.1., U.E.15.2, U.E.15.3. y U.E.15.4.

Según la zonificación de las NN.SS. de 1985 el ámbito de dichas Zonas constituía el Área Urbana del Barrio de Itziar.

Corresponde al borde periférico del suelo urbano de Itziar, con tipología de vivienda unifamiliar adosada y vivienda colectiva estructurada en torno a la red viaria existente con poco sentido de integración en el casco preexistente y de importante impacto en el valle de Itxaspe.

**1.3. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

En este Ámbito de Intervención Urbanística, no se ha redactado Planeamiento de desarrollo a excepción recientemente de un Estudio de Detalle para la reedificación de viviendas en Muxiarte.

**2. RÉGIMEN URBANÍSTICO.**

2.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO : Suelo Urbano.  
2.2. CALIFICACIÓN GLOBAL : Zona Residencial de Media/Baja Densidad (artículo 11.A3)

**3. DELIMITACIÓN DE ÁREAS.**

A los efectos de estas NN.SS., este Ámbito de Intervención Urbanística, se configura como un único Área Urbana: A.U.15 Borde Noreste-Isasi en el que se delimitan 4 Unidades de Ejecución independientes entre sí, con el objeto de completar los vacíos de la trama urbana.

**4. CRITERIOS Y OBJETIVOS URBANÍSTICOS.**

1. Desarrollo residencial en Baja Densidad.
2. Desarrollo de Itziar, consolidándose la edificación existente y adecuándose los nuevos crecimientos a la estructura existente.
3. Consolidación de la edificación regulándose la sustitución por el artículo 72 de las Ordenanzas Urbanísticas.

**5. CONDICIONES PARTICULARES DE APROVECHAMIENTO, EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO.**

5.1. APROVECHAMIENTO. U.A.D.15.1. SUPERFICIE 1.587 m<sup>2</sup>

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO. (Según proyecto arquitectónico)

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	ÍNDICE HOMOGENEIZACIÓN	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta baja	Garaje/Anejos	340	1,39	472
Planta altas	Vivienda	680	1	680
Planta bajocubierta	Vivienda	110	1	110
Total		1.130		1.262
Superficie computable				1.587
Aprovechamiento medio m2/m2				0,79
Número de viviendas				4

#### 5.1.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN:

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

#### 5.1.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de acera de 2,5 metros y aparcamientos (2,5 metros) el frente de la Unidad.

#### 5.1.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECIFICAS.

Característico del Casco de Itziar (Edificación Aislada).  
Perfil edificatorio S+PB + 2.

#### 5.1.5. CONDICIONES DE GESTIÓN.

Proyecto de Reparcelación y/o Convenio Urbanístico.  
Proyecto de Ejecución de la Edificación, que incluirá la urbanización de la acera de cesión.

### 5.2. APROVECHAMIENTO. U.A.D.15.2.. SUPERFICIE 630 m2

#### 5.2.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO. (Según proyecto arquitectónico)

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	USO PORMENORIZADO	TECHO EDIFICABLE m2	ÍNDICE HOMOGENEIZACIÓN	TECHO HOMOGENEIZADO
Planta baja	Garaje/Anejos	170	1,39	236
Plantas altas	Vivienda	340	1	340
Planta bajocubierta	Vivienda	100	1	100
Total		610		676
Superficie computable				630
Aprovechamiento medio m2/m2				1,04
Número de viviendas				3

#### 5.2.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN:

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

**5.2.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.**

Apertura de acera de 2,5 metros y aparcamiento (2,5 metros) en el frente de la Unidad.

**5.2.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECIFICAS.**

Característico del Casco de Itziar (Edificación Aislada).  
Perfil edificatorio S+PB+2.

**5.2.5. CONDICIONES DE GESTIÓN.**

Proyecto de Reparcelación y/o Convenio Urbanístico.

Proyecto de Ejecución de la Edificación, que incluirá la urbanización de la acera de cesión.

**5.3. APROVECHAMIENTO. U.A.D.15.3 SUPERFICIE 1.053 m<sup>2</sup>****5.3.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO. (Según proyecto arquitectónico)**

APROVECHAMIENTO	USO	TECHO	ÍNDICE	TECHO
LUCRATIVO	PORMENORIZADO	EDIFICABLE m <sup>2</sup>	HOMOGENEIZACIÓN	HOMOGENEIZADO
Planta baja	Garaje/Anejos	340	1,39	472
Plantas altas	Vivienda	680	1	680
Planta bajocubierta	Vivienda	200	1	200
Total		1.220		1352
Superficie computable				1053
Aprovechamiento medio m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				1,28
Número de viviendas				4

**5.3.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN:**

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

**5.3.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.**

Apertura de acera (2,5 metros) y aparcamiento (2,5 metros) en el frente de la Unidad.

**5.3.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECIFICAS.**

Característico del Casco de Itziar (Edificación Aislada).  
Perfil edificatorio S+PB+2.

**5.3.5. CONDICIONES DE GESTIÓN.**

Proyecto de Reparcelación y/o Convenio Urbanístico.

Proyecto de Ejecución de la Edificación, que incluirá la urbanización de la acera de cesión.

5.4. APROVECHAMIENTO. U.A.D.15.4 SUPERFICIE 3.219 m<sup>2</sup>

## 5.4.1. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO MÁXIMO. (Según proyecto arquitectónico)

APROVECHAMIENTO	USO	TECHO	ÍNDICE	TECHO
LUCRATIVO	PORMENORIZADO	EDIFICABLE m <sup>2</sup>	HOMOGENEIZACIÓN	HOMOGENEIZADO
Planta baja	Garaje/Anejos	450	1,39	626
Plantas altas	Vivienda	900	1	900
Planta bajocubierta	Vivienda	330	1	330
Total		1.680		1.856
Superficie computable				3.219
Aprovechamiento medio m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>				0,57
Número de viviendas				8

## 5.4.2. CESIÓN Y EQUIDISTRIBUCIÓN:

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorios al Ayuntamiento en pleno dominio y libres de cargas. Serán también objetos de cesión los terrenos en los que se ubique el aprovechamiento lucrativo correspondiente al municipio en función de las disposiciones legales de aplicación.

## 5.4.3. CONDICIONES URBANIZACIÓN ESPECÍFICAS.

Apertura de acera (2,5 metros) y aparcamientos ( 5 metros).

## 5.4.4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ESPECIFICAS.

Característico del Casco de Itziar (Edificación Aislada).  
Perfil edificatorio S+PB+2.

## 5.4.5. CONDICIONES DE GESTIÓN.

Estudio de Detalle.

Proyecto de Reparcelación y/o Convenio Urbanístico.

Proyecto de Ejecución de la Edificación, que incluirá la urbanización de la acera y ámbito de cesión (860 m<sup>2</sup>)