

AREA URBANISTICA:

I.20¹ LEKUNBARRI

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/1000



HIRIGINTZA ALORRA

I.20¹ - LEKUNBARRI

Azalera: 5.707 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 5.707 m²

Probetxamendu globala: 112 etxebizitza.

Erabilera intentsitate: 196,25 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Alorraren mugaketa aldatzen da saihebidetaren lehen aldikoarekin lotzekoarekin batera, horrela I.20² «Portalekua» Hirigintza Alor berriaren definizioa ahalbidetuz.

Hirigintza alor horren gainerakorako aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Erabilera eta eraikuntzari dagokionez auzoaren gaur egungo baldintzak mantentzea.

— Eraikuntza ordezkatzeko eragiketarako erregulatzea.

— Sarreren sistema aldatzea, M. Aozaratxa kalea oinezkoentzako bihurtuz eta ibilgailuentzako sarrera perimetroko trafikoaren kaleetatik jarritz.

Antolamendu Baldintzak.

Mendeko antolamendua:

Ez da beharrezkoa izango mendeko antolamendu bat idaztea eta egikaritze proiektuen bitartez orube bakartuetan jardun ahal izango da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-68) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketek jarraitzen dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen duen lurzati biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharrak ezartzen du.

Hiritartzeko proiektua:

M. Aozaratxe kalearen oinezkoentzako izaera eta gaur egungo eraikuntzen atzeko aldean tratamendua biltzen duen Hiritartzeko Proiektua idatzi beharko da, era berean, Bidebarrietako Hirigintza Alorreko perimetroko kaleekin topatzea konponduz.

Antolamendua idazteko ekimena:

Hiritartzeko Proiektuaren idazketa Oñatiko Udalarari egokitu zaio.

Antolamendutik kanpoko eraikinak:

Dauden eraikin guztiak finkatzen dira, bai eta baimendutako gehieneko profila gaintzen dutenak ere. Horiek eraistearren kasuan bakarrik eraikuntza berriak arau hauetan baimendutako profil eta lerrokaduretara egokitu beharko du.

Kudeaketa Baldintzak.

Hiritartzeko lanen finantzazioa Oñatiko Udalaren kargurakoa izango da eta horrek egikaritzeko egoki deritzon finantzazio sistema proposatu ahal izango du (kontribuzio bereziak, dirulaguntzak, etab.).

AREA URBANISTICA

I.20¹ - LEKUNBARRI

Superficie: 5.707 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 5.707 m²

Aprovechamiento Global: 112 viviendas.

Intensidad de Uso: 196,25 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se modifica la delimitación este del área junto a la de conexión con la primera fase de la variante, posibilitando de esta forma la definición de la nueva Area Urbanística I.20² «Portalekua».

Para el resto de la presente Area Urbanística se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Mantenimiento de las condiciones actuales del barrio en cuanto a usos y edificación.

— Regulación de las operaciones de sustitución de la edificación.

— Modificación del sistema de accesos, peatonalizando la calle M. Aozaratxa, y dando el acceso rodado desde las calles de tráfico perimetrales.

Condiciones de Planeamiento.

Planeamiento Subordinado:

No será necesaria la redacción de planeamiento subordinado, pudiendo actuarse por solares aislados por medio de proyectos de ejecución.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-68) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las que se establece la obligación de investigar la calidad de los suelos antes de la redacción de los planes y proyectos urbanísticos necesarios para su desarrollo.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que recoja el carácter peatonal de la calle M. Aozaratxa y el tratamiento de las traseras de las edificaciones actuales, resolviendo igualmente el encuentro con las calles perimetrales del Area Urbanística de Bidebarrieta.

Iniciativa de la Redacción del Planeamiento:

La redacción del Proyecto de Urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Oñati.

Edificios Fuera de Ordenación:

Se consolidan la totalidad de los edificios existentes incluso aquellos que superen el perfil máximo permitido. Únicamente en caso de derribo de los mismos la nueva edificación deberá ajustarse al perfil y alineaciones permitido en estas normas.

Condiciones de Gestión.

La financiación de las obras de urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Oñati el cual podrá proponer el sistema de financiación que crea conveniente para la ejecución (contribuciones especiales, subvenciones, etc.).

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Dauden etxebizitzien kopurua: 72 etxebizitza.

Baimendutako etxebizitza kopurua: 112 etxebizitza.

Etxebizitzien ugaritzea: 40 etxebizitza.

Etxebizitzien kokalekua eta banaketa:

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 72 viviendas.

Número de viviendas permitidas: 112 viviendas.

Incremento de viviendas: 40 viviendas.

Localización y distribución de viviendas:

<i>Localización</i>	<i>Número máximo de viviendas a construir</i>	<i>Número de viviendas actual</i>	<i>Incremento del número de viviendas</i>
M. Aozaratza 2 y 4	14	3	11
M. Aozaratza 6	19	8	11
M. Aozaratza 11 y 13	10	5	5
M. Aozaratza 12	3	2	1
M. Aozaratza 15 y 17	9	4	5
M. Aozaratza 20	7	2	5
M. Aozaratza 35 y 37	4	4	2
Total			40

<i>Kokalekua</i>	<i>Eraikiko diren etxebizitzien gehieneko kopurua</i>	<i>Gaur egungo etxebizitzien kopurua</i>	<i>Etxebizitza kopuruaren handitzea</i>
M. Aozaratza 2 eta 4	14	3	11
M. Aozaratza 6	19	8	11
M. Aozaratza 11 eta 13	10	5	5
M. Aozaratza 12. zk.	3	2	1
M. Aozaratza 15 eta 17. zk.	9	4	5
M. Aozaratza 20. zk.	7	2	5
M. Aozaratza 35 eta 37. zk.	4	4	2
Guztizkoa			40

— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Merkataritza erabilerak.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Dagokion planoan marraztutakoak.

Hiritartzeko sestrak:

Plano orokorretan adierazitakoak, gaur egun M. Aozaratza kalean daudenekin bat datozenak.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profila: Beheko solairua eta hiru solairu.

Gehieneko altuera: 11,80 metro.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Ordenantza Orokorretako 150. artikuluan erregulatuak.

HIRIGINTZA ALORRA

I.20² - PORTALEKUA

Azalera: 2.204 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 1.919 m²

— Bideen Sistema Orokorra.

Azalera: 285 m²

— Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las dibujadas en el plano correspondiente.

Rasantes de Urbanización:

Las indicadas en los planos generales, correspondientes a las existentes en la actualidad en la calle M.Aozaratza.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y tres plantas de pisos.

Altura máxima: 11,80 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Regulados por el art. 150 de las Ordenanzas Generales.

AREA URBANISTICA

I.20² - PORTALEKUA

Superficie: 2.204 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 1.919 m²

— Sistema General de Redes Viarias.

Superficie: 285 m²