

AREA URBANISTICA:

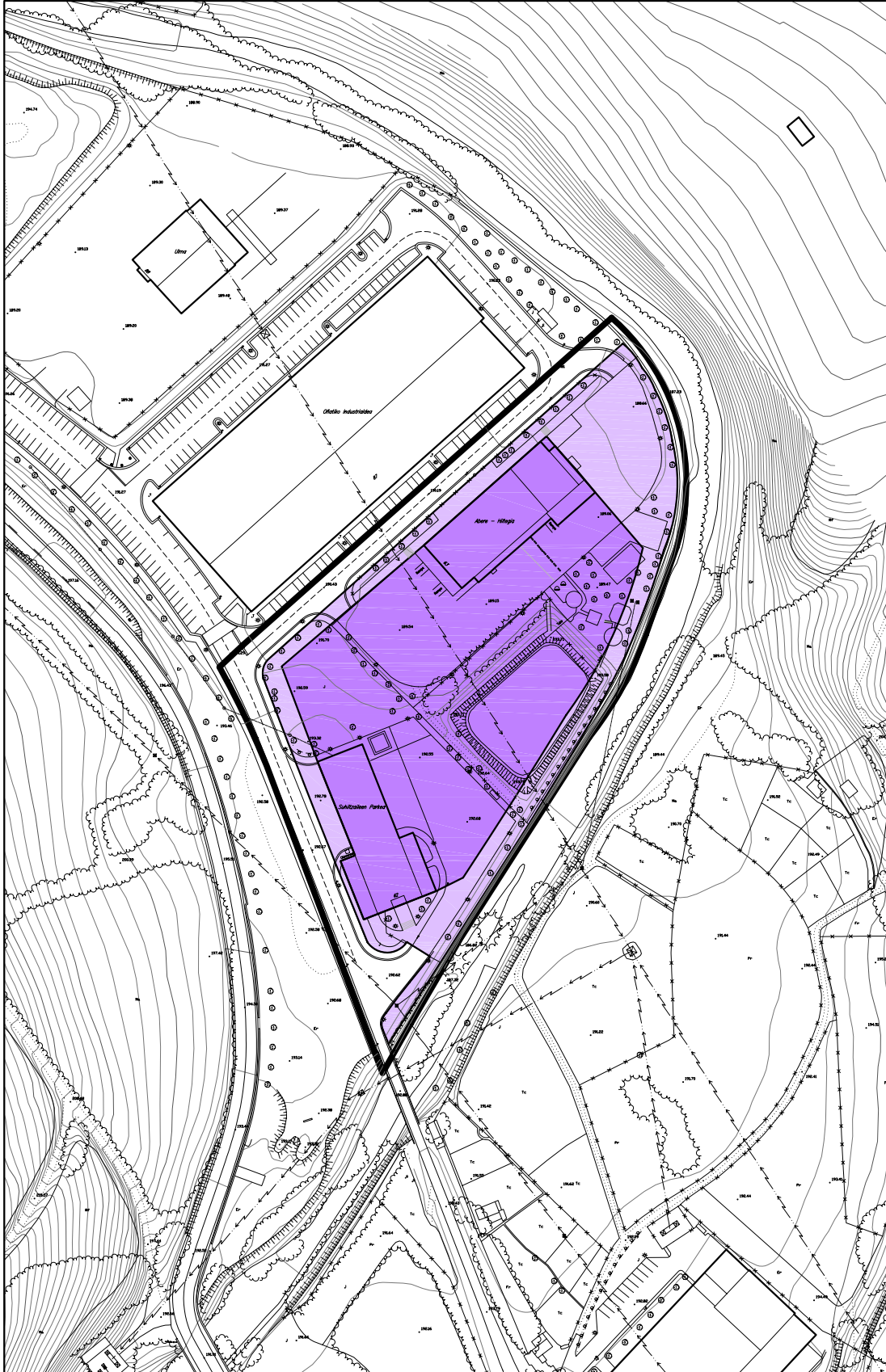
I.50 SUHILTZAILEAK

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



Orientazioko probetxamendu garbiak:

— A konponbidea:

Etxebizitzetan baimendutako gehieneko bolumena: 114.520 m³

Dendetan baimendutako gehieneko bolumena: 17.993 m³

Guztizkoa: 132.513 m³

Azalerari dagokion eraikigarritasun garbia: 0,56 m²/m²

Bolumenari dagokion eraikigarritasun garbia: 1,60 m³/m²

— B konponbidea:

Etxebizitzetan baimendutako gehieneko bolumena: 107.430 m³

Dendetan baimendutako gehieneko bolumena: 26.096 m³

Guztizkoa: 133.526 m³

Azalerari dagokion eraikigarritasun garbia: 0,56 m²/m²

Bolumenari dagokion eraikigarritasun garbia: 1,61 m³/m²

HIRIGINTZA ALORRA

I.50 - SUHILTZAILAK

Azalera: 19.177 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.8.- Eskualdeko ekipamendua: 17.595 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 1.582 m²

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:

— Jada instalatuta dauden eskualdeko zerbitzuek okupatutako lurzatiak finkatzea (Macover eta Suhiltzaileak) erabilera horrekin instalazio berriak baimenduz eskualdeko trafiko sarearekiko duten kokapen estrategikoa kontuan izanda, Deba-goieneko hirigintzako azterketak proposatutako jarraibideak jarraituz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Ezarpen berrien eraikuntza Eraikuntzako eta Hiritartzeko Proiektuak izapidetzearen bitartez jorratu ahal izango da.

Oñati ibaiaren ertzen uholde arrisku altuaren ondorioz, uholdeak jasateko arriskuaren xehetasun azterketa bat sartu behar da arrisku hori arintzeko beharrezko jarduketek (aurreikus daitekeen birgertatze aldiaren 500 urteko uholde kuota konponduko duten betetzeak) inguruaren uholdeak jasateko arriskuarengan eragin negatiboa izango ez dutena egiaztatu ahal izateko.

Aprovechamientos netos orientativos:

— Solución A:

Volumen Máximo Permitido en Viviendas: 114.520 m³

Volumen Máximo Permitido en Comercios: 17.993 m³

Total: 132.513 m³

Edificabilidad Neta referida a la Superficie: 0,56 m²/m²

Edificabilidad Neta referida al Volumen: 1,60 m³/m²

— Solución B:

Volumen Máximo Permitido en Viviendas: 107.430 m³

Volumen Máximo Permitido en Comercios: 26.096 m³

Total: 133.526 m³

Edificabilidad Neta referida a la Superficie: 0,56 m²/m²

Edificabilidad Neta referida al Volumen: 1,61 m³/m²

AREA URBANISTICA

I.50 - SUHILTZAILAK

Superficie: 19.177 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Clasificación General.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.8.- Equipamiento Comarcal: 17.595 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 1.582 m²

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:

— Consolidación de los terrenos ocupados por los servicios comarcales ya instalados (Macover y Bomberos) permitiendo nuevas instalaciones con este uso en consideración a su estratégica situación respecto a la red de tráfico comarcal, siguiendo las directrices planteadas por el estudio urbanístico del Alto Deba.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. La construcción de nuevas implantaciones podrá abordarse mediante la tramitación de Proyectos de Edificación y Urbanización.

Motivado por el alto riesgo de inundación de los márgenes del río Oñati, se deberá incorporar un estudio de detalle del riesgo de inundabilidad con el objetivo de poder comprobar que las actuaciones precisas para liberar de este riesgo (rellenos que solventen la cota de la avenida de 500 años en periodo de retorno previsible) no afecten desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

Kalifikazio Xehetua.

— Ekipamendu Komunitarioko Lurzatia.K:

Lurzati pribatuaren Azalera: 14.403 m²

Lurzati eraikigarriaren Azalera: 9.805 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 9.362 m²

Lurzatiaren gehieneko okupazioaren portzentajea: %65.

Egungo azalera okupatua: 2.199 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Gehieneko eraikigarritasuna: 1,50 m²/m²

— Gehieneko profila: Hiru solairu erabilgarri.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 10 metro.

HIRIGINTZA ALORRA

I.51 - LAZARRAGA

2005-04-12ko Behin Betiko Onespeneko Akordioaren arabera Baliogabetutako Alorra

Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2005eko apirilaren 13ko arau subsidiario hauek behin betiko onartzeko akordioan hiritartzeko alor horretarako adierazitako xedapenak baliogabetea biltzen da etxebizitza babestuen erreserbaren eta lurzorua-ren kalifikazioaren inguruan egindako hausnarketetan oinarrituta.

HIRIGINTZA ALORRA

I.52 - KURTZEBIDE

Azalera: 20.661 m²

Lurzorua Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 20.661 m²

Eraikuntza probetxamendua: 5.140 m²c.

Gehieneko etxebizitza kopurua:

— Daudenak: 5 etxebizitza.

— Eraikuntza berria.

Blokeko tipologia (2.880 m²c): 24 etxebizitza.

Bi bizitzako tipologia (640 m²c): 4 etxebizitza.

— Guztizkoa: 33 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 15,97 etx./Ha.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Sortu berri den Hirigintzako Alorra, Kurtzebide kalearen iparraldeko aurrealdea formalizatu eta hegalaren goiko aldean dagoen lurzatiaren eraikuntza finkatzea ahalbidetzeko sortutakoa.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Equipamiento Comunitario:

Superficie de Parcela Privada: 14.403 m²

Superficie de Parcela Edificable: 9.805 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 9.362 m²

Porcentaje de Ocupación Máxima de Parcela: 65%.

Superficie Ocupada Actual: 2.199 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Edificabilidad Máxima: 1,50 m²/m²

— Perfil Máximo: Tres plantas útiles.

— Altura Máxima de la Edificación: 10 metros.

AREA URBANISTICA

I.51 - LAZARRAGA

Area suspendida según Acuerdo de Aprobación Definitiva de 12-04-2005

En el acuerdo de aprobación definitiva de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 13 de abril de 2005 de estas Normas Subsidiarias, se contempla la suspensión de las determinaciones expuestas para esta área urbanística en base a las consideraciones realizadas sobre reserva de viviendas protegidas y sobre clasificación de suelo.

AREA URBANISTICA

I.52 - KURTZEBIDE

Superficie: 20.661 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 20.661 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 5.140 m²c.

Número Máximo de Viviendas:

— Existentes: 5 viviendas.

— Nueva Construcción.

Tipología en bloque (2.880 m²c): 24 viviendas.

Tipología bifamiliar (640 m²c): 4 viviendas.

— Total: 33 viviendas.

Intensidad de Uso: 15,97 viv/Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de formalizar el frente norte de la calle Kurtzebide y posibilitar la consolidación de la edificación en parcela existente en la parte alta de ladera.