

AREA URBANISTICA:

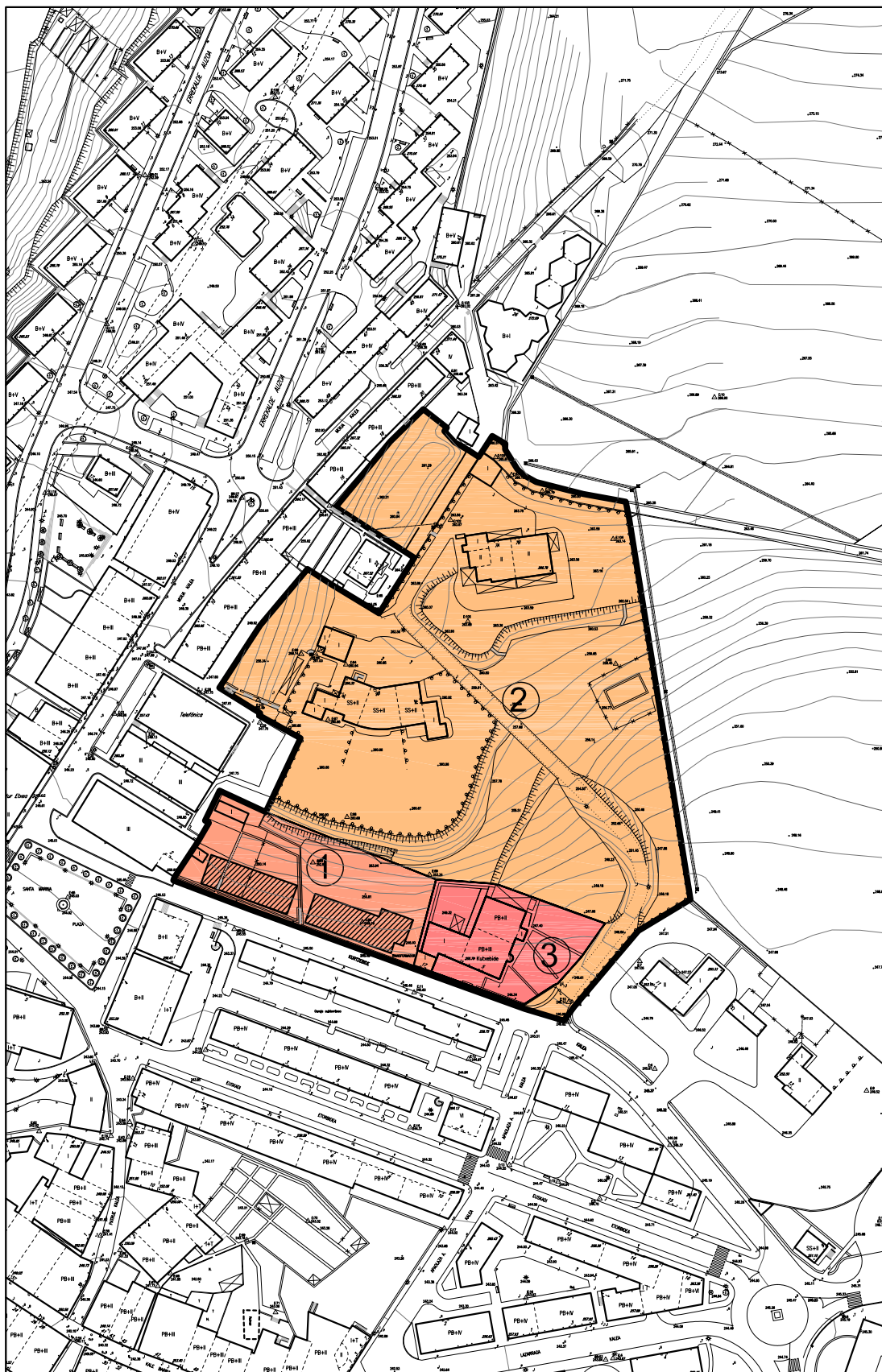
I.52 KURTZEBIDE

PLANO:

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACION GENERAL

ESCALA:

1/2000



*Kalifikazio Xehetua.*

— Ekipamendu Komunitarioko Lurzatia.K:

Lurzati pribatuaren Azalera: 14.403 m<sup>2</sup>

Lurzati eraikigarriaren Azalera: 9.805 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko Azalera: 9.362 m<sup>2</sup>

Lurzatiaren gehieneko okupazioaren portzentajea: %65.

Egungo azalera okupatua: 2.199 m<sup>2</sup>

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Gehieneko eraikigarritasuna: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— 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 m<sup>2</sup>

*Lurzorua Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

*Azalera:* 20.661 m<sup>2</sup>

*Eraikuntza probetxamendua:* 5.140 m<sup>2</sup>c.

*Gehieneko etxebizitza kopurua:*

— Daudenak: 5 etxebizitza.

— Eraikuntza berria.

*Blokeko tipologia (2.880 m<sup>2</sup>c):* 24 etxebizitza.

*Bi bizitzako tipologia (640 m<sup>2</sup>c):* 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 m<sup>2</sup>

Superficie de Parcela Edificable: 9.805 m<sup>2</sup>

Superficie de Ocupación Máxima: 9.362 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Ocupación Máxima de Parcela: 65%.

Superficie Ocupada Actual: 2.199 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

*Alineaciones:*

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas.

*Definición Volumétrica de la Edificación:*

— Edificabilidad Máxima: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— 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 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Residencial Intensiva.

*Superficie:* 20.661 m<sup>2</sup>

*Aprovechamiento Edificatorio:* 5.140 m<sup>2</sup>c.

*Número Máximo de Viviendas:*

— Existentes: 5 viviendas.

— Nueva Construcción.

*Tipología en bloque (2.880 m<sup>2</sup>c):* 24 viviendas.

*Tipología bifamiliar (640 m<sup>2</sup>c):* 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.

*Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Kurtzebide kalearen iparraldeko aurrealdean egongo den etxebizitza eraikuntzaren garapenerako 2.526 m<sup>2</sup>-ko Jardun Unitatea zehaztu da eta esparru horretako behin betiko eraikuntzako baldintzak finkatuko dituen Xehetasun Azterketa bat idatzi beharko da.

Hegalaren goiko aldean, eta bi bizitzako bi eraikinak eraikitzeke, Jardun Unitate bat ezarri da 16.506 m<sup>2</sup>-ko azalerarekin, eraikuntza berrien lurzatiko kokapena zehaztuko duen Xehetasun Azterketaren bitartez garatu beharrekoa. Era berean, hiru bizitzako eraikuntza bat eraiki ahal izango da Kurtzebide kaleko 9. zenbakian dagoenaren zabaltze gisa, nahiz eta beti definitutako Xehetasun Azterketaren bitartez izango den; eta horrek esparru osoa berrantolatu beharko du jada bildutako gehieneko eraikigarritasuneko parametroetan oinarrituta.

Era berean, eraikuntza finkatzea aurreikusten da Kurtzebide kalearen eta hegalaren goiko alderako sarrerak bat egiten duten lekuan, eta lurzatiaren 1.629 m<sup>2</sup>-ko azalerarekin.

Hiritartzeko proiektua:

Aurreikusitako jarduketa motekin bat etorri, ez da beharrezkoa Hiritartzeko Proiektu bat idaztea.

*Kudeaketa Baldintzak.*

Jarduteko ekimena:

Jarduketan sustapena pribatua izango da.

Jarduketa sistema:

Kurtzebide kalearen aurreko aldean eta hegalaren goiko aldean definituriko Gauzatze Unitateak; Xehetasun Azterketa independenteak idazteko beharra ezartzen zaie eta Konpentsazio Sistemaren bitartez garatuko dira:

*Antolamendu Xehatuaren Baldintzak.*

1. Kurtzebide kalean sostengatutako etxebizitza garapeneke guinea. Kale horren iparraldeko aurrealdea formalizatzea aurreikusten da, dauden lerrokatadak luzatzean eta erdisotoa, beheko solairua eta hiru solairuko gehieneko profila duen blokeko eraikuntza tipologia batean oinarrituta.

Era berean, jarduketa horrek egun jarduketa esparru horren ekialdean kokatuta dagoen transformadorearen birkokapena bildu beharko du.

2. Hegalaren goiko aldean kokatutako etxebizitza guinea; dagoen eraikuntza finkatzea aurreikusten da, bai eta bi bizitzako bakartuen tipologiako bi eraikuntza berri eraikitzeke aukera ere.

3. Finkatu behar den eta definitutako Jardun Unitateatik kanpo utzitako lurzatiko eraikuntza.

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokatadak:

Kurtzebide kalearen aurrealderako aurreikusitako jarduketarako eraikuntzaren gehieneko lerrokatadura batzuk ezartzen dira dauden lerrokataduren luzapen gisa. Xehetasun Azterketak definitu beharko ditu Kurtzebide kalearen aurrealderako aurreikusitako eraikuntzaren lerrokatadak.

Hegalaren goiko aldean kokatuko diren bi bizitzako eraikuntzak (edo hala badagokio hiru bizitzakoak) gutxienez bost metroko atzerapena izan beharko du dauden lurzati mugetatik edo, hala badagokio, lurzati eraikigarri berrien definitzioaren ondoriozko muga berrietatik.

*Condiciones de Planeamiento.*

Figura de Planeamiento:

Para el desarrollo de la edificación residencial a localizar en el frente norte de la calle Kurtzebide se delimita una Unidad de Ejecución con una superficie de 2.526 m<sup>2</sup>, en la cual deberá redactarse un Estudio de Detalle que fijará las condiciones de edificación definitivas en este ámbito.

En la parte alta de la ladera, y para la construcción de los dos edificios bifamiliares se establece igualmente una Unidad de Ejecución independiente con una superficie de 16.506 m<sup>2</sup>, a desarrollar mediante un Estudio de Detalle que fijará la localización de las nuevas edificaciones en parcela. Asimismo se podrá construir una edificación trifamiliar como ampliación de la bifamiliar existente en Kurtzebide kalea n.º9, aunque siempre a través de la redacción del Estudio de Detalle definido, el cual deberá reordenar la totalidad del ámbito en base a los parámetros de edificabilidad máximos ya contemplados.

Asimismo, se prevé la consolidación de la edificación en parcela localizada en la confluencia de la calle Kurtzebide con el acceso a la parte alta de la ladera, y con una superficie de parcela de 1.629 m<sup>2</sup>.

Proyecto de Urbanización:

En correspondencia con los tipos de actuaciones previstas, no se hace necesaria la redacción de Proyecto de Urbanización.

*Condiciones de Gestión.*

Iniciativa de la Actuación:

La promoción de las actuaciones será privada.

Sistema de Actuación:

Las Unidades de Ejecución definidas en el frente de la calle Kurtzebide, y en la parte alta de la ladera y para las que se establece la necesidad de redactar dos Estudios de Detalle independientes se desarrollarán mediante el Sistema de Compensación:

*Condiciones de Ordenación Pormenorizada.*

1. Zona de desarrollo residencial apoyada en la calle Kurtzebide. Se prevé la formalización del frente norte de esta calle, en base a la prolongación de las alineaciones existentes y a una tipología edificatoria en bloque con un perfil máximo de planta semisótano, planta baja y tres plantas altas.

Asimismo, esta actuación deberá contemplar la relocalización del transformador actualmente ubicado al este del ámbito de actuación.

2. Zona residencial localizada en la parte alta de la ladera, en la que se prevé la consolidación de la edificación existente, así como la posibilidad de edificar dos nuevas edificaciones de tipología aislada bifamiliar.

3. Edificación en parcela existente a consolidar y excluida de las Unidades de Ejecución definidas.

*Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Para la actuación prevista en el frente de la calle Kurtzebide se establecen unas alineaciones máximas de la edificación como prolongación de las alineaciones existentes. Será objeto del Estudio de Detalle la definición de las alineaciones de la edificación prevista en el frente de la calle Kurtzebide.

Las edificaciones bifamiliares (o en su caso la trifamiliar) a localizar en la parte alta de la ladera deberá contemplar un retiro mínimo de cinco metros de los lindes de parcela existentes, o en su caso de los nuevos lindes resultado de definición de las nuevas parcelas edificables.

**Sestrak:**

Dauden sestrak mantentzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa eta azalerak:

*Kurtzebide Kaleko Etxebizitza Eraikuntza:*

- Esparruaren Azalera: 2.526 m<sup>2</sup>
- Gehieneko azalera eraikia: 2.880 m<sup>2</sup>
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 24 etxebizitza.

Garajera zuzendutako erdisotoko eta etxebizitzarako beheko solairua eta hiru solairuko gehieneko profila ezartzen da, eta eraikuntzaren 13,50 metroko gehieneko altuera, kalearen edozein puntutatik neurtuta. Erdisotoko solairuak punturen batean ere ezingo du 1,50 metroko gehieneko altuera gainditu kaleko sestrako edozein puntutatik beheko solairuko forjatuaren goiko aldera neurtuta.

*Hegalaren Goiko Aldeko Etxebizitza Eraikuntza:*

- Esparruaren Azalera: 16.506 m<sup>2</sup>
- Gehieneko azalera eraikia: 640 m<sup>2</sup>
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 4 etxebizitza (bi bizi-tzako 2 eraikin).
- Gehieneko profila: Beheko solairua eta solairu bat.

**HIRIGINTZA ALORRA****I.53 - OLABARRIETA**

*Azalera:* 77.092 m<sup>2</sup>

*Lurzorua Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

- Landa Jatorriko Etxebizitza Gunea.

*Azalera:* 77.092 m<sup>2</sup>

Gehieneko etxebizitza kopurua:

- Daudenak: 30 etxebizitza.
- Baimendutakoak: 64 etxebizitza.

*Erabilera intentsitatea:* 8,30 etx./Ha.

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

*Helburuak:*

Olabarrietako landagunea finkatzea ahalbidetzeko helburuarekin definitutako Hirigintza Alor berria.

*Antolamendu irizpideak:*

— Olabarieta landagunearen hiriko izaera finkatzea, bi bizitzako etxebizitza eraikuntzen eraikuntza baldintzak erregulatutako dituen araudia proposatuz.

— EAEko Ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (Kantauri isurialdea) ezarritakoa aplikatuz, eraikuntza berriak egikaritzeko gutxienez 12,00 metroko atzerapenak errespetatu beharko dira eta 2 metrokoak hirigintzako alor hori zeharkatzen duen Oñati ibaiaren ibaiadarraren errekaostarekiko hiritartzerako.

*Antolamendu Baldintzak.*

*Antolamenduaren irudia:*

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion eraikuntza proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da. Eraikuntza proiektuarekin eraikuntzari atxikitako lurzatiaren plano bat aurkeztu beharko da.

**Rasantes:**

Se mantienen las rasantes existentes.

Definición Volumétrica y Superficies de la Edificación:

*Edificación Residencial en la Calle Kurtzebide:*

- Superficie del Ambito: 2.526 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida: 2.880 m<sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas: 24 viviendas.

Se establece un perfil máximo de planta semisótano destinada a garaje y de planta baja y tres plantas altas destinadas a vivienda, y una altura máxima de la edificación de 13,50 metros, medidos desde cualquier punto de la calle. La planta semisótano en ningún punto deberá superar la altura máxima de 1,50 metros medidos igualmente desde cualquier punto de la rasante de la calle hasta la cara superior del forjado de suelo de la planta baja.

*Edificación Residencial en la Parte Alta de la Ladera:*

- Superficie del Ambito: 16.506 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida: 640 m<sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas: 4 viviendas (2 edificios bifamiliares).
- Perfil Máximo: Planta baja y una planta alta.

**AREA URBANISTICA****I.53 - OLABARRIETA**

*Superficie:* 77.092 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

- Zona Residencial de Origen Rural.

*Superficie:* 77.092 m<sup>2</sup>

*Número Máximo de Viviendas:*

- Existentes: 30 viviendas.
- Permitidas: 64 viviendas.

*Intensidad de Uso:* 8,30 viv./Ha.

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

*Objetivos:*

Area Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar la consolidación del núcleo rural de Olabarieta.

*Criterios de Ordenación:*

— Consolidación del carácter urbano del núcleo rural de Olabarieta, proponiendo una normativa que regule las condiciones de construcción de edificaciones residenciales bifamiliares.

— En aplicación de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica), para la ejecución de las nuevas edificaciones se deberán respetar los retiros mínimos de 12,00 metros para la edificación y de 2,00 metros para la urbanización con respecto a la regata afluente del río Oñati que cruza el presente área urbanística.

*Condiciones de Planeamiento.*

*Figura de Planeamiento:*

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se podrá actuar con la presentación del correspondiente Proyecto de Edificación. Con el Proyecto de edificación deberá presentarse un plano de la parcela adscrita a la edificación.