

AREA URBANISTICA:

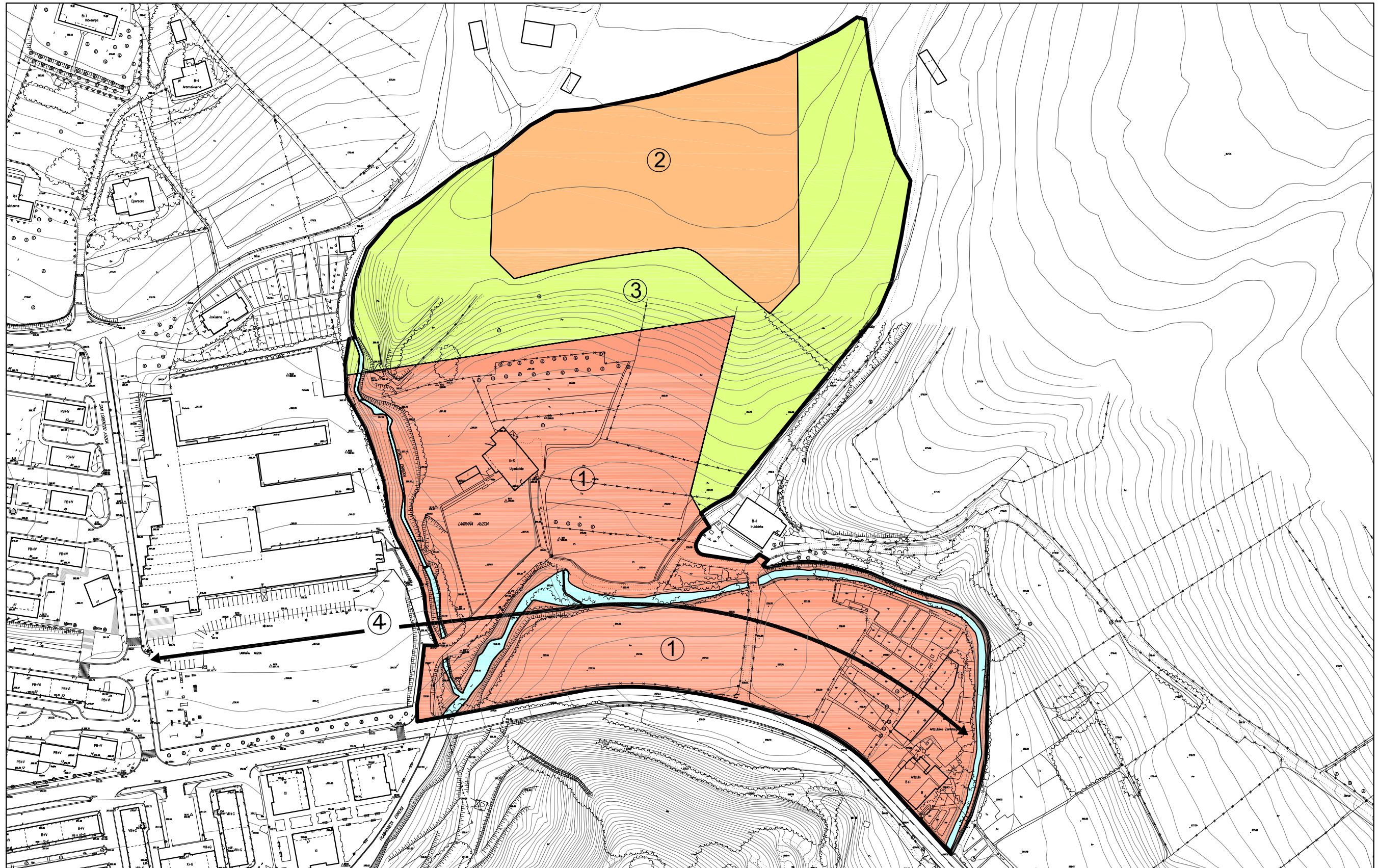
II-10 UGARKALDE

PLANO:

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



HIRIGINTZA ALORRA

II.10 - UGARKALDE

Azalera: 80.548 m²

Lurzoruaen Sailkapena: Lur eremu hiritargaria

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa:

Azalera: 78.450 m²

Eraikuntza probetxamendua: 34.275 m²c.

— *Azalera eraikia, babes publikoko etxebizitza:* 17.895 m²c.

— *Bi bizitzako etxebizitzako azalera eraikia:* 6.000 m²c.

— *Etxebizitza askeko azalera eraikia:* 10.380 m²c.

Gehieneko etxebizitza kopurua: 300 etxebizitza.

— *Babes publikoko etxebizitzak:* 195 etxebizitza.

— *Bi bizitzako etxeak:* 30 etxebizitza.

— *Etxebizitza askeak:* 75 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 38,24 etx./Ha.

— *Ibai Ibilguen Sistema Orokorra:*

Azalera: 2.098 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Hirigintza Alor berria, Oñatiko nukleoa etxebizitzekin ipar-ekialdera handitzeko aukera ahalbidetzeko helburuarekin definiturikoa.

Antolamendu irizpideak:

— Eteoko establezimenduaren ekialdera kokatutako etxebizitza hazkundeko alorra, Oñatiko hirigunearen ipar-ekialdeko erremate gisa. Era berean, hegalararen goiko aldean bi bizitzako eraikuntza tipologia kokatzea ere biltzen da.

— Antolamendu xehatuak Oñati ibaiaren ertzen tratamendua aztertuko du, bere ibilgua finkatu eta horren lur paraleloa probintziako errepiderako erregularizatzea ahalbidetu eta horrela aurreikusitako etxebizitza asentamendua laguntzeko.

Horren inguruan, eta EAeko Ibaien eta erreken ertzak antolatzeke Lurraldearen Arloko Planean (Kantauri isurialdea) ezarritakoa aplikatuz, eraikuntza berriak gauzatzeko Oñati ibaiarekiko eraikuntzarako 12,00 metroko eta hiritartzeko 4,00 metroko gutxieneko atzerapenak errespetatu beharko dira (LAPak «ondo kontserbatutako landarediarenak» bezala kalifikatutako marjinak); eta 10,00 metro mendealdean esparruarekin muga egiten duen aldameneko errekaostorekiko eraikuntzarako.

Horrez gain, esparru berriaren antolamenduak errekaostoren azken zatian dagoen estalketa kentzea ahalbidetu beharko luke.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Alorreko plana.

Alorra xehetasunez antolatzen duen Alorreko Plana idatzi beharko da, hori garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak mugatzen dituena.

Oñati ibaiaren ertzen uholde arrisku altuaren ondorioz, uholdeak jasateko arriskuaren xehetasun azterketa bat sartu

AREA URBANISTICA

II.10 - UGARKALDE

Superficie: 80.548 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— *Zona Residencial Intensiva:*

Superficie: 78.450 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 34.275 m²c.

— *Superficie construida Vivienda de Protección Pública:* 17.895 m²c.

— *Superficie construida de vivienda bifamiliar:* 6.000 m²c.

— *Superficie construida Vivienda Libre:* 10.380 m²c.

Número Máximo de Viviendas: 300 viviendas.

— *Viviendas de Protección Pública:* 195 viviendas.

— *Viviendas bifamiliares:* 30 viviendas.

— *Viviendas Libres:* 75 viviendas.

Intensidad de Uso: 38,24 viv./Ha.

— *Sistema General de Cauces Fluviales:*

Superficie: 2.098 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar el crecimiento residencial al noreste del núcleo de Oñati.

Criterios de Ordenación:

— Area de crecimiento residencial localizada al este del establecimiento de Eteo, como remate noreste del área urbana de Oñati. Se contempla igualmente la localización de una tipología edificatoria bifamiliar en la parte alta de la ladera.

— El planeamiento pormenorizado estudiará el tratamiento de los bordes del río Oñati, con el objeto de consolidar su trazado y posibilitar la regularización de la franja de terreno paralela a la carretera provincial y favorecer de esta forma el asentamiento residencial previsto.

A este respecto, y 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 4,00 metros para la urbanización (márgenes calificadas por el P.T.S. como de «vegetación bien conservada») con respecto al río Oñati; y 10,00 metros para la edificación a la regata colindante que limita por el oeste con el ámbito.

Además, la ordenación del nuevo ámbito deberá posibilitar la supresión de la cubrición existente en el tramo final de la regata.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Plan Parcial.

Se deberá redactar un Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el área, y delimite la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para su desarrollo.

Motivado por el alto riesgo de inundación de los márgenes del río Oñati, se deberá incorporar un estudio de detalle del

beharko da arrisku hori arintzeko beharrezko jarduketek (aurreikus daitekeen birgertatze aldian 500 urteko uholde kuota konponduko duten betetzeak) inguruaren uholdeak jasateko arriskuarengan eragin negatiboa izango ez dutena egiaztatu ahal izateko.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-56) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketean jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen duen lurzattia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da Alorreko Planean bildutako alor guztirako, eta Legazpiko errepidearekiko paraleloan eta Eteoko establezimenduaren hegoaldean kokatu beharreko San Lorentzo auzoaren luzapeneko bideko sarreraren konponbidea ere bildu beharko du. Garapeneko antolamenduak hiritartzearen baldintza, epe eta irismena zehaztuko ditu.

Ingurumen eraginaren baterako ebaluazioaren azterketako babestu, zuzendu eta konpentsatzeko neurriak.

Obren aldia:

— Natura intereseko landaredia duten gunek (fauna eta landaredia), uraren ibilgua eta esku hartuko ez den ondare elementuak mugatuko dira.

— Hiritartzeko Proiektuan obran bertako jarraipen arkeologiko bat egingo da lurren mugimenduan zehar eta hondar arkeologikoen aztarnak azalduko balira Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura Departamentuari jakinaraziko zaio.

— Hiritartzeko Proiektuak eragindako gune guztien paisaia berreskuratzeko proiektu bat bilduko du, aldi batez eragindakoak barne.

— Hiritartzeko Proiektuak IHOBE S.A.k lurzorua kutsa dezaketean jardueren kokalekuaren inguruan adierazitako prozedurak kontuan izan beharko ditu.

— Irubidetako zubia eraisten bada, obrak hasi aurretik argazkiak, deskribapena, planoak eta abar biltzen dituen azterketa historikoa egin beharko da. Eragindako elementuaren balorazioa egiteko.

Kudeaketa Baldintzak.

Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Etxebizitzako gune intentsiboak osatuko du.

Azalera: 78.450 m²

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Babes publikoko etxebizitzak.

Erabileren haztapan koefizienteak:

— Babes publikoko etxebizitzak: 1.

— Bi bizitzako etxea: 3.

— Etxebizitza askea: 1,873.

Berariazko erabilerako eraikuntza probetxamendua:

— Babes publikoko etxebizitza (195 etx.): 17.895 m²c x 1 = 17.895 m²c.

— Bi bizitzako etxea (30 etx.): 6.000 m²c x 3 = 18.000 m²c.

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.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-56) 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 para toda el área incluida en el Plan Parcial, y que contemplará igualmente la solución de acceso desde el viario prolongación del barrio San Lorenzo a ubicar en paralelo a la carretera a Legazpi y al sur del establecimiento de Eteo. El planeamiento de desarrollo determinará las condiciones, plazos y alcance de la urbanización.

Medidas protectoras, correctoras y compensatorias del estudio de la evaluación conjunta de impacto ambiental.

Fase de obras:

— Se delimitarán las zonas con vegetación de interés naturalístico (fauna y vegetación) el curso de agua y los elementos de patrimonio que no vayan a intervenir.

— En el Proyecto de Urbanización se incluirá un seguimiento arqueológico a pié de obra durante el movimiento de tierras, y en caso de aparecer indicios de restos arqueológicos se informará al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

— El Proyecto de Urbanización incluirá un proyecto de restauración paisajística de todas las zonas afectadas, incluidas las afectadas temporalmente.

— El Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta los procedimientos señalados por IHOBE, S.A., sobre presencia de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo.

— En caso de derribo del puente de Irubideta, con anterioridad al inicio de las obras se deberá realizar un estudio histórico que incluya fotos, descripción, levantamiento de planos etc. Con objeto de realizar una valoración del elemento afectado.

Condiciones de Gestión.

Delimitación del área de reparto:

La delimitación del área de reparto estará constituida por la Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 78.450 m²

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Vivienda de Protección Pública.

Coefficientes de Ponderación de Usos:

— Vivienda de Protección Pública: 1.

— Vivienda Bifamiliar: 3.

— Vivienda Libre: 1,873.

Aprovechamiento Edificatorio en Uso Característico:

— Vivienda de Protección Pública (195 viv): 17.895 m²c x 1 = 17.895 m²c.

— Vivienda Bifamiliar (30 viv): 6.000 m²c x 3 = 18.000 m²c.

— Etxebizitza askea (75 etx.): $10.380 \text{ m}^2\text{c} \times 1,873 = 19.440 \text{ m}^2\text{c}$.

Gutzizko eraikuntza probetxamendu homogeneizatua: $55.335 \text{ m}^2\text{c}$.

Berariazko probetxamendua: $0,705 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$

Jarduteko ekimena:

Jarduketaren ekimena pribatua izango da, nahiz eta beharrezkoa dela frogatzen denean aurreikusitako jarduketaren garapena laguntzeko eta Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ondorengo sei hilabeteetan ez bada dagokion garapen antolamendurik izapidetzen hasi, ekimena subsidiarioki Oñatiko udalak gauzatu ahal izango lukeen.

Alor horren garapenerako Oñatiko Udalak Hirigintzako Hitzarmen bat sinatu zuen 2004ko otsailaren 26an esparruaren azaleraren %80 baino gehiago ordezkatzeko duten lurzoruen jabeekin.

Jarduketa sistema:

Alorreko Plana izango da jarduketa sistema ezarriko duen agiria eta hori jarduketaren ekimenari jarraiki definituko da.

Hiritartzearen kargak:

Guneko hiritartzea bertako sustatzaileen konturakoa izango da.

Era berean, esparrura sartzeko bidearen gauzatzea, Legazpiko errepidearekiko paraleloan eta Eteoko establezimenduen hegoaldera egongo dena, jarduketaren sustapenen kargurakoa izango da.

Babes publikoko etxebizitzak:

17/1994 legean, «Etxebizitzaren eta plangintzako eta hirigintza kudeaketako tresnen tramitazioaren arloan premiazko neurriei buruzkoan» ezarritakoa aplikatuz, etxebizitzako eraikuntza probetxamenduaren gutxienez %65 babes publikoko erregimeneko etxebizitzaren eraikuntzara zuzendu beharko da.

Antolamendu Xehatuaren Baldintza Bereziak.

Antolamendu xehatuaren baldintzak, dagokion Alorreko Planean garatu beharrekoak, antolamendu eskeman adierazten dira ondoko zenbaketaaren arabera:

1. Legazpiko errepideari paraleloan (Lazarraga kalea) eta hegalarren beheko aldean, Ugarkalde baserriaren inguruan dagoen etxebizitzako garapen intentsiboko gunea. Beheko solairua, hiru solairu eta atiko atzeratuko gehieneko profileko tipologian oinarritutako etxebizitza antolamendua aurreikusten da, gehienez 270 etxebizitza hartu beharko dituena.

Gun horretan egungo Ugarkalde eta Artxubi baserriak bilzen dira eta horiek hirigintzako antolamendutik kanpo uztea, komeni dela frogatzearen kasuan, Alorreko Planean egin beharko da. Era berean, Alorreko Planak, eta komeni dela iritziz gero, gehienez ere dauden baserrietariko bakoitzean kokatuko liratekeen bi etxebizitza baimendu ahal izango ditu. Etxebizitza kopuruaren balizko handitze hori ez da hirigintza alor honetarako definituriko probetxamenduaren eta etxebizitza kopuruaren datu orokorretan islatzen.

Legazpiko errepidearen aurrealdean kokatu beharreko etxebizitza eraikuntzak errepide horren iparraldean eta paraleloan oinezkoentzako pasealeku bat sortzea bildu beharko du, dagoen hiriko pasealekuaren luzapen gisa.

— Vivienda Libre (75 viv): $10.380 \text{ m}^2\text{c} \times 1,873 = 19.440 \text{ m}^2\text{c}$.

Aprovechamiento Edificatorio Total Homogeneizado: $55.335 \text{ m}^2\text{c}$.

Aprovechamiento Tipo: $0,705 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2$

Iniciativa de la Actuación:

La iniciativa de la actuación será privada, aunque en el caso de demostrarse necesario con el objetivo de favorecer el desarrollo de la actuación prevista y si en el plazo de seis meses contados desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias no se ha iniciado el proceso de tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo, la iniciativa podrá ejercerla subsidiariamente el Ayuntamiento de Oñati.

Para el desarrollo de este Area el Ayuntamiento de Oñati suscribió un Convenio Urbanístico el 26 de febrero de 2004 con propietarios del suelo que representan más del 80% de la superficie del ámbito.

Sistema de Actuación:

Será el Plan Parcial el documento que establezca el sistema de actuación, el cual se definirá en correspondencia con la iniciativa de la actuación.

Cargas de Urbanización:

La urbanización de la zona correrá a cargo de los promotores de la misma.

Asimismo, la ejecución del viario de acceso al ámbito, a ubicar en paralelo a la carretera a Legazpi y al sur del establecimiento de Eteo, correrá a cargo de los promotores de la actuación.

Viviendas de Protección Pública:

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 17/1994 de «Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística» deberá destinarse un mínimo del 65% del aprovechamiento edificatorio residencial a la construcción de viviendas sujetas al régimen de protección pública.

Condiciones Particulares de Ordenación Pormenorizada.

Las condiciones de ordenación pormenorizada, a desarrollar en el correspondiente Plan Parcial, se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

1. Zona de desarrollo residencial intensivo localizada en paralelo a la carretera a Legazpi (calle Lazarraga) y en la parte baja de la ladera, en torno al caserío de Ugarkalde. Se prevé un ordenación residencial en base a una tipología con un perfil máximo de planta baja, tres plantas altas y planta de ático retranqueada, que deberán albergar un total máximo de 270 viviendas.

Se incluyen en esta zona los actuales caseríos Ugarkalde y Artxubi, cuya declaración de fuera de ordenación urbanística, caso de demostrarse conveniente, será objeto del Plan Parcial. Asimismo, el Plan Parcial, y caso de considerarse conveniente, podrá autorizar un máximo de dos viviendas a ubicar en cada uno de los caseríos existentes. Este posible incremento del número de viviendas no queda reflejado en los datos generales de aprovechamiento y número de viviendas definidos para esta área urbanística.

La edificación residencial a localizar en el frente de la carretera a Legazpi deberá contemplar la creación de un paseo peatonal al norte y en paralelo a esta carretera, y como prolongación del paseo urbano existente.

2. Hegalaren goiko aldean dagoen etxebizitza garapeneko gunea, beheko solairua eta solairu bateko gehieneko profileko bi bizitzako tipologiarekin. Gehienez bi bizitzako 15 eraikin biltzen dira, gehienez 30 etxebizitza izan beharko dituztenak.

3. Babeseko espazio libreria zuzendutako gunea, gutxienez 20.000 m²-ko azalerarekin, malda handieneko alorrean kokatua, eta, era berean, dauden zuhaitzak biltzen dituena, Lurzoru ez hiritargariari dagokionez artikulatu beharko duena.

4. Legazpiko errepidearekiko paraleloa den sartzeko eta banatzeko den eta errepide horri paraleloa den terrenoaren zerrenda definitzen duen bidea, etxebizitza asentamendu berria. Bide horren trazatua San Lorentzo auzoko banaketako bideekin lotzea eta horiei jarraipena emateko aukera kontuan izanda aztertu beharko da, eta Eteoko establezimenduen aurrealdean dagoen espazio libreraren bitartez.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Alorreko Planak definiturikoak.

Sestrak:

Alorreko Planak eta dagokion Hiritartzeko Proiektuak definiturikoak.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Eraikuntzaren bolumetriaren baldintza bereziak Alorreko Planak definiturikoak izango dira eta horiek beheko solairua, hiru solairu eta laugarren solairuan atzeratutako atikoko gehieneko profilarekin ezarriko dira.

HIRIGINTZA ALORRA

II.11 - SAN MARTINALDEA

Azalera: 85.361 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritargaria.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 77.822 m²

Eraikuntza probetxamendua: 35.000 m²c.

— Azalera eraikia, babes publikoko etxebizitza: 18.930 m²c.

— Etxebizitza askeko azalera eraikia: 16.070 m²c.

Gehieneko etxebizitza kopurua: 306 etxebizitza.

— Babes publikoko etxebizitzak: 196 etxebizitza.

— Etxebizitza askeak: 110 etxebizitza

Erabilera intentsitatea: 39,32 etx./Ha.

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra.

Azalera: 1.434 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 6.105 m²

— Dagoen bidea: 4.748 m²

— Bidearen zabaltzea: 1.357 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Hirigintza Alor berria, Oñatiko hiriguneko ekialdeko etxebizitzekin ipar-ekialdera handitzeko aukera ahalbidetzeko helburuarekin definiturikoa.

2. Zona de desarrollo residencial localizada en la parte alta de la ladera, en base a una tipología bifamiliar con un perfil máximo de planta baja y una altura. Se contemplan un total máximo de 15 edificios bifamiliares que deberán albergar un máximo de 30 viviendas.

3. Zona destinada a espacio libre de protección, con una superficie mínima de 20.000 m², localizada en el área de mayor pendiente, y que incluye asimismo las masas arbóreas existentes, que deberá articular la relación con el suelo No Urbanizable.

4. Viario de acceso y distribución paralelo a la carretera a Legazpi y que define la franja de terreno paralela a esta carretera objeto del nuevo asentamiento residencial. El trazado de este viario deberá estudiarse teniendo en cuenta la posible conexión y continuidad con los viarios de distribución del barrio de San Lorentzo y a través del espacio libre existente frente al establecimiento de Eteo.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Serán definidas por el Plan Parcial.

Rasantes:

Serán definidas por el Plan Parcial y por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Las condiciones particulares de la volumetría de la edificación serán definidas por el Plan Parcial, las cuales se establecerán en base a un perfil máximo de planta baja, tres plantas altas, más ático retranqueado en cuarta planta.

AREA URBANISTICA

II.11 - SAN MARTINALDEA

Superficie: 85.361 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 77.822 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 35.000 m²c.

— Superficie construida Vivienda de Protección Pública: 18.930 m²c.

— Superficie construida Vivienda Libre: 16.070 m²c.

Número Máximo de Viviendas: 306 viviendas.

— Viviendas de Protección Pública: 196 viviendas.

— Viviendas Libres: 110 viviendas.

Intensidad de Uso: 39,32 viv/Ha.

— Sistema General de Cauces Fluviales.

Superficie: 1.434 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 6.105 m²

— Vial existente: 4.748 m²

— Ampliación de vial: 1.357 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar el crecimiento residencial al este de casco urbano de Oñati.