

AREA URBANISTICA:

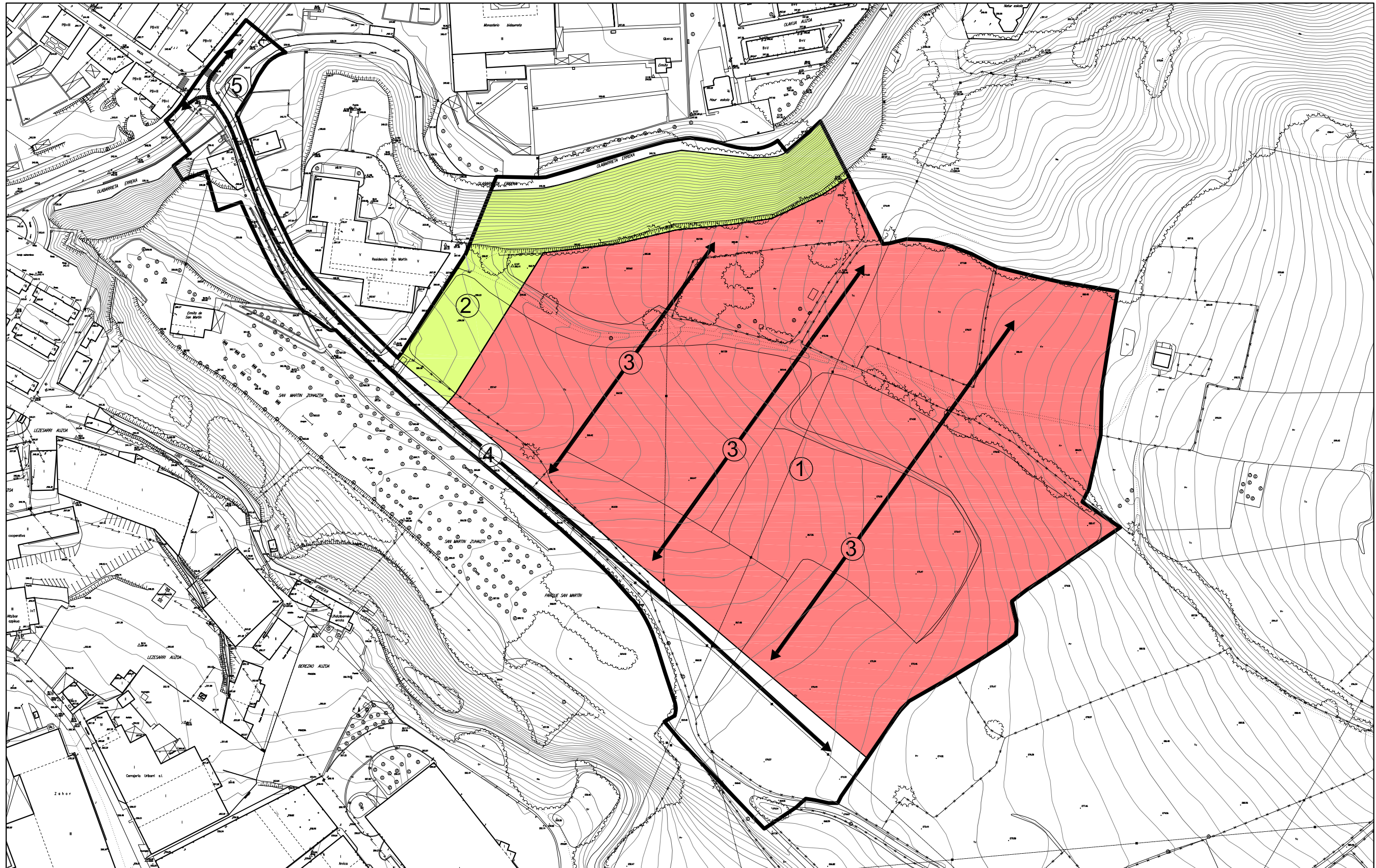
II-11 SAN MARTINALDEA

PLANO:

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000





AREA URBANISTICA:

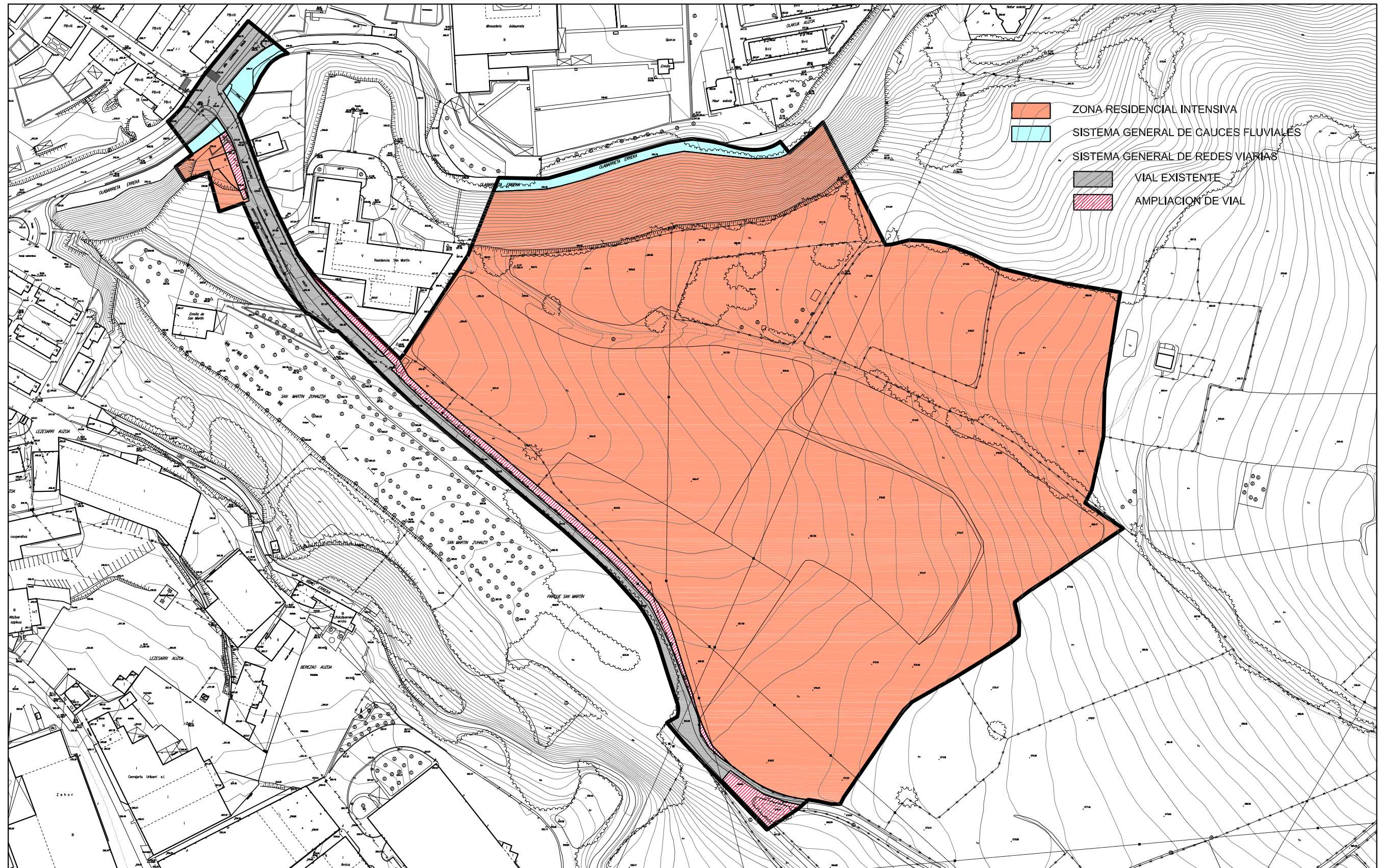
II-11 SAN MARTINALDEA

PLANO:

2.- CALIFICACION GENERAL

ESCALA:

1/2000



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 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritargaria.

*Sailkapen Orokorra.*

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

*Azalera:* 77.822 m<sup>2</sup>

*Eraikuntza probetxamendua:* 35.000 m<sup>2</sup>c.

— Azalera eraikia, babes publikoko etxebizitza: 18.930 m<sup>2</sup>c.

— Etxebizitza askeko azalera eraikia: 16.070 m<sup>2</sup>c.

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 m<sup>2</sup>

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

*Azalera:* 6.105 m<sup>2</sup>

— Dagoen bidea: 4.748 m<sup>2</sup>

— Bidearen zabaltzea: 1.357 m<sup>2</sup>

*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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbanizable.

*Calificación General.*

— Zona Residencial Intensiva.

*Superficie:* 77.822 m<sup>2</sup>

*Aprovechamiento Edificatorio:* 35.000 m<sup>2</sup>c.

— Superficie construida Vivienda de Protección Pública: 18.930 m<sup>2</sup>c.

— Superficie construida Vivienda Libre: 16.070 m<sup>2</sup>c.

*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 m<sup>2</sup>

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

*Superficie:* 6.105 m<sup>2</sup>

— Vial existente: 4.748 m<sup>2</sup>

— Ampliación de vial: 1.357 m<sup>2</sup>

*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.



**Antolamendu irizpideak:**

— Hirigunearen eta Olapoto eta San Martín parkeen arteko etxebizitza hazkundeko alorra, kokatzen den lekuko balioak sustatu beharko lituzkeena, bai eta aipaturiko parkeen arteko lotura ere.

— Egungo Murgia auzora iristeko bidea egokitu eta zabalzea, etxebizitza asentamendu berria hirigunearekin egoki erlacionatuko dela ziurtatzeko.

**Antolamendu Baldintzak.**

Antolamenduaren irudia:

Alorreko plana.

Alorra xehetasunez antolatuko duen Alorreko Plana idatzi beharko da, antolamendutik kanpo utziko diren eta horiek garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak mugatuko dituen Martzelino Zelaia kaleko 12 eta 14. zenbakietan dauden eta abandonatuta dauden bi eraikinak desagertzerakoan poligonorako sarreraren tratamendua aztertuz.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da Alorreko Planean bildutako alor guztirako, eta era berean, etxebizitza asentamendu berrira sartu eta banatzeko bidea egokitu eta berriz dimentsionatzea, bai eta alorraren beheko eta mendebaldeko zatiaren artean dagoen saihebidera sartzeko bidearekiko lotura egokia ere. 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 (fauna eta landaredia) eta esku hartuko ez den guneak mugatuko dira.

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

**Kudeaketa Baldintzak.**

Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Etxebizitza gune intentsiboak eta Bide Komunikazioen Sistema Orokorren zabaltzeak osatzen dute.

Azalera: 79.179 m<sup>2</sup>

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Babes publikoko etxebizitzak.

Erabileren haztapen koefizienteak:

— Babes publikoko etxebizitzak: 1.

— Etxebizitza askea: 2,849.

Berariazko erabilera eraikuntza probetxamendua:

— Babes publikoko etxebizitza (196 etx.):  $18.930 \text{ m}^2 \text{ c} \times 1 = 18.930 \text{ m}^2 \text{ c}$ .

— Etxebizitza askea (110 etx.):  $16.070 \text{ m}^2 \text{ c} \times 2,849 = 45.784 \text{ m}^2 \text{ c}$ .

Guztizko eraikuntza probetxamendu homogeneizatua: 64.714 m<sup>2</sup>c.

Berariazko probetxamendua: 0,817 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

Jarduteko ekimena:

Jarduketaren ekimena pribatua izango da, nahiz eta beharrezkoa dela frogatzen denean aurreikusitako jarduketaren garapena laguntzeko eta Arau Subsidiarioak behin betiko onartu

**Criterios de Ordenación:**

— Area de crecimiento residencial localizada al este del núcleo urbano y entre los parques de Olapoto y San Martín, que deberá potenciar los valores del lugar donde se ubica, así como la relación entre los parques citados

— Acondicionamiento y ensanchamiento del actual camino de acceso al barrio de Murgia, con el objeto de asegurar la adecuada relación del nuevo asentamiento residencial con el centro urbano.

**Condiciones de Planeamiento.**

Figura de Planeamiento:

Plan Parcial.

Se deberá redactar un Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el área, estudiando el tratamiento de acceso al polígono con desaparición de los dos edificios hoy abandonados sitios en Martzelino Zelaia Kalea 12 y 14, que serán declarados fuera de ordenación y delimite la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias 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 el acondicionamiento y redimensionado del viario de acceso y distribución al nuevo asentamiento residencial, así como la adecuada conexión con el viario de acceso a la variante, localizado en la parte baja y al oeste del área. 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) que no vayan a ser intervenidas.

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

**Condiciones de Gestión.**

Delimitación del área de reparto:

La delimitación del área de reparto estará constituida por la Zona Residencial Intensiva y la ampliación del Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 79.179 m<sup>2</sup>

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Vivienda de Protección Pública.

Coefficientes de Ponderación de Usos:

— Vivienda de Protección Pública: 1.

— Vivienda Libre: 2,849.

Aprovechamiento Edificatorio en Uso Característico:

— Vivienda de Protección Pública (196 viv):  $18.930 \text{ m}^2 \text{ c} \times 1 = 18.930 \text{ m}^2 \text{ c}$ .

— Vivienda Libre (110 viv):  $16.070 \text{ m}^2 \text{ c} \times 2,849 = 45.784 \text{ m}^2 \text{ c}$ .

Aprovechamiento Edificatorio Total Homogeneizado: 64.714 m<sup>2</sup>c.

Aprovechamiento Tipo: 0,817 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

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 con-

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 uztailaren 1ean 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.

Antolamendutik kanpoko eraikinak:

Hirigintzako antolamendutik kanpo utziko dira gaur abandonatuta dauden eta Martzelino Zelaia kaleko 12 eta 14. zenbakietan dauden bi eraikinak.

Babes publikoko etxebizitzak:

Hirigintzako alor horretan garatu beharreko etxebizitza kopurua eta mota Udalaren eta jabetzaren artean sinatutako hitzarmenean biltzen da eta 17/1994 legean, «Etxebizitzaren eta plangintzako eta hirigintza kudeaketako tresnen tramitazioaren arloan premiazko neurriei buruzkoan» ezarritakoa betetzen du, etxebizitzako eraikuntza probetxamenduaren gutxienez %65 babes publikoko erregimenaren mendeko eraikuntzara zuzenduz.

*Antolamendu Xehatuaren Baldintza Bereziak.*

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

1. Etxebizitza garapen intentsiboko gunea. Lurzoruen formarekin bat etorriz, beheko solairua eta hiru altuerako gehieneko profila biltzen da.

2. Alorraren beheko aldean eta zaharren egoitzaren ekialdean eraikuntzako espazio libre handia dago, etxebizitza erabilerara desberdinak egituratzen laguntzeko.

3. Aurreikusitako etxebizitza antolamenduak, lurzoruen formari egokitu eta tokiko ingurumen balioak mantentzeko irizpidearekin egin beharko litzatekeenak, Olapoto eta San Martín parkeen arteko erlazioa sustatu beharko du, horien komunikazioa laguntzen duen egitura batean oinarrituta.

4. Etxebizitza asentamendu berrira sartzeko bidea erregulatu eta zabaltzea.

5. Etxebizitza asentamendu berriaren sarrerako bidea saihasbidearekin lotzeko bidearekin elkartzeko konponbidea.

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Alorreko Planak definiturikoak.

Sestrak:

Alorreko Planak eta dagokion Hiritartzeko Proiektuak definiturikoak.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Eraikuntzaren bolumetriaren baldintza bereziak Alorreko Planak definituko ditu eta horiek beheko solairua eta hiru altuerako gehieneko profilararen eraikuntza tiopologiaren arabera ezarriko dira.

tados 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 esta área el Ayuntamiento de Oñati suscribió un convenio urbanístico el 1 de julio 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.

Edificios fuera de ordenación:

Se declaran fuera de ordenación urbanística los dos edificios hoy abandonados sitos en Martzelino Zelaia Kalea 12 y 14.

Viviendas de Protección Pública:

El número y tipo de viviendas a desarrollar en el presente área urbanística queda contemplado en el convenio suscrito entre Ayuntamiento y propiedad y cumple 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», destinándose 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. En correspondencia con la forma del terreno se contempla un perfil máximo de planta baja y tres alturas.

2. Localización de un gran espacio libre de edificación en la parte baja del área y al este de la residencia de ancianos, con el objeto de favorecer la articulación entre los distintos usos residenciales.

3. La ordenación residencial prevista, que se deberá realizar con un criterio de adaptación a la forma del terreno y preservación de los valores medioambientales del lugar, deberá potenciar la relación entre los parques de Olapoto y San Martín, en base a una estructura urbana que favorezca su comunicación.

4. Regularización y ensanchamiento del viario de acceso al nuevo asentamiento residencial.

5. Solución de conexión del viario de acceso al nuevo asentamiento residencial con el viario de enlace con la variante.

*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 una tipología edificatoria con un perfil máximo de planta baja y tres alturas.