

AREA URBANISTICA:

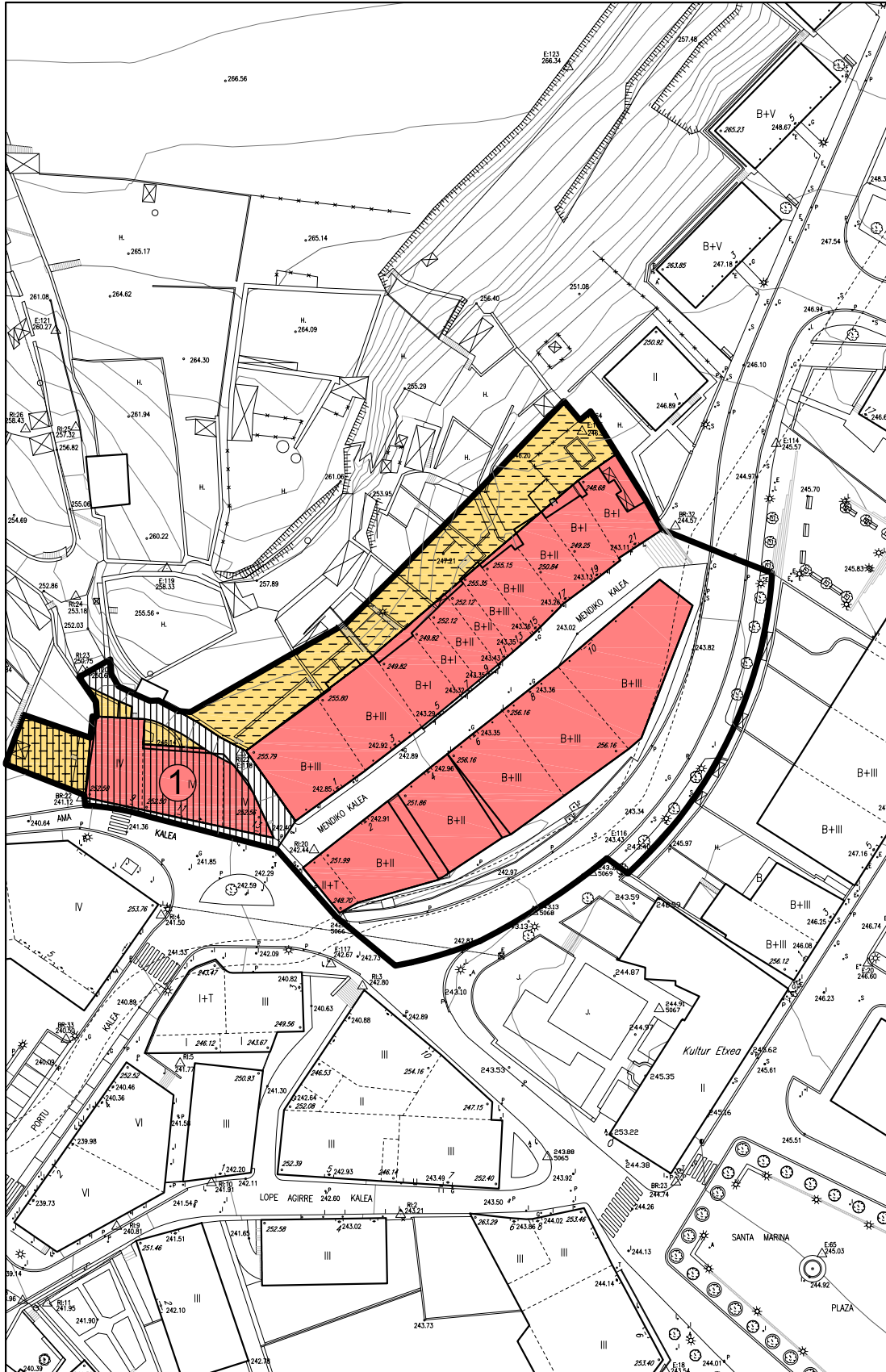
I.10 MENDIKO KALEA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/1000



Beheko solairuko erabilera erantsiak eta etxebizitzakoa etxabeen:

— 1. blokea: 285 m²

— 2. blokea: 860 m²

Garaje erabilera:

— 1. blokea: 460 m²

— 2. blokea: 1.320 m²

— Espazio Librean Tokiko Sistema:

Haur jolasetarako espazioa.

Azalera: 390 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan marraztu eta Xehetasun Azterlanak definiturikoak.

Hiritartzeko sestrak:

Errekalde eta Jose Moiuia kaleetan dauden eta Hiritartzeko Proiektuan definituriko sestrak mantenduko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

A profila: Sotoa, beheko solairua eta hiru solairu.

B profila: Erdisotoa eta lau solairu.

Gehieneko altuera kasu bietan 11,80 metrokoa da.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Arau Orokorretako 105. artikuluan erregulatuak.

Ataripeak: 3,00 metroko hondoa gutxienez.

Espazio Librean tokiko sistemaren aldamenen kokatua.

Tratamendu eta baldintza estetikoak:

Errekalde kalean dagoen hareharriz estalitako eustorma mantendu egin beharko da, garajeetara sartzeko ate bakar bat irekitzea baimenduz.

Garajeen estalkiaren azalerako tratamendua baratze gisa aprobetxatu edo erabiltzea ahalbidetzeko landare-lurreko geruza nahiko batena izango da.

Errekalde kaleko kotan kokatutako merkataritza etxabeek espazio librean tokiko sistema osatzen duen plaza bakarrik izango dute sarrera.

HIRIGINTZA ALORRA

I.10 - MENDIKO KALEA

Azalera: 5.409 m²

Lurzorua Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 5.409 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 76 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak (profilaren aplikazioa): 86 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 158,99 etx./Ha.

Usos Anejos en Planta Baja y residencial en Bajo:

— Bloque 1: 285 m²

— Bloque 2: 860 m²

Uso de Garajes:

— Bloque 1: 460 m²

— Bloque 2: 1.320 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Espacio de juego de niños.

Superficie: 390 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las dibujadas en el plano y definidas por el Estudio de Detalle.

Rasantes de Urbanización:

Se mantendrán las rasantes existentes en las calles Errekalde y José Moiuia y definidas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil A: Sótano, planta baja y tres plantas de pisos.

Perfil B: Semisótano y cuatro plantas de pisos.

La altura máxima en ambos casos es de 11,80 metros.

Pendiente de Cubierta: 35%.

Vuelos: Regulados en el art. 105 de las Normas Generales.

Porches: 3,00 metros de fondo mínimo.

Situado junto al sistema local de Espacios Libres.

Tratamiento y Condiciones Estéticas:

El muro de contención chapado con piedra arenisca existente en la calle Errekalde deberá mantenerse, permitiéndose solamente la apertura de una única puerta de acceso a garajes.

El tratamiento superficial de la cubierta de los garajes será de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su aprovechamiento o utilización como huertas.

Los bajos comerciales situados a la cota de la calle Errekalde tendrán acceso solamente desde la plaza que constituye el sistema local de espacios libres.

AREA URBANISTICA

I.10 - MENDIKO KALEA

Superficie: 5.409 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Clasificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 5.409 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 76 viviendas.

— Viviendas permitidas (aplicación perfil): 86 viviendas.

Intensidad de Uso: 158,99 viv./Ha.

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:

— Alde zaharraren eta Errekalde auzoaren arteko lotura, altxatzeko edo ordezkatzeko eragiketak erregulatuz.

— Gunearen gaur egungo egoera mantendu eta Bakardadeko AMA kalearen Errekaldeko bide berrira ematen duten atzeko fatxadak hobetzea.

Antolamendu Baldintzak.

Ez da mendeko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Beraz, gune guztian orubekako jarduketa baimentzen da.

Bakardadeko Ama kalearen eta Zumelzegiko Dorrerako igoeraren arteko eraikuntzen kasu bereziko, eta batera jarduteko kasuan, lerrokadura berriak eta Xehetasun Azterketa bat idazteko derrigortasuna ezartzen da.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Pisuen solairuetan etxebizitza erabilera baimentzen da.

Merkataritza erabilerak baimentzen dira beheko solairuetan.

Etxebizitzen kokalekua eta banaketa:

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:

— Solución de encuentro entre el casco y el Barrio de Errekalde, regulando las operaciones de levante o sustitución.

— Mantenimiento del estado actual de la zona y mejora de las fachadas traseras de la calle Soledad, que dan al nuevo vial de Errekalde.

Condiciones de Planeamiento.

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento subordinado. Se permite, por lo tanto, la actuación directa por solares en toda la zona.

Para el caso particular de las edificaciones localizadas entre la calle Bakardadeko Ama y la subida a la Torre de Zumelzegi, y caso de actuar conjuntamente, se establecen unas nuevas alineaciones y la obligatoriedad de redactar un Estudio de Detalle.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Se permite el uso residencial en planta de pisos.

Se permiten los usos comerciales en plantas bajas.

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>
Bakardadeko Ama Kalea 11-13	8	5	3
Mendiko Kalea 2	5	3	2
Mendiko Kalea 4	8	7	1
Mendiko Kalea 5-7	6	2	4
Total			10

<i>Kokalekua</i>	<i>Eraikiko diren etxebizitzen gehieneko kopurua</i>	<i>Gaur egungo etxebizitzen kopurua</i>	<i>Etxebizitza kopuruaren handitzea</i>
Bakardadeko Ama Kalea 11-13	8	5	3
Mendiko Kalea 2	5	3	2
Mendiko Kalea 4	8	7	1
Mendiko Kalea 5-7	6	2	4
Guztizkoa			10

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Dauden lerrokadurak mantentzen dira, hala beheko solairuetan nola gainerakoetan. Dagokion planoan bildutako xehetasun aldaketa batzuk sartzen dira.

Era berean, kalearen aurreko lerrokaduren erregulazioa ziurtatzeko helburuarekin, eta dauden eraikuntzak ordezkatzearen kasuan, lerrokadura berria aldameneko fatxadako lerroen jarraitasunak definituko du. Mendiko kaleko 5, 7, eta 9. zenbakietan kokatutako eraikuntzen kasua da, ordezkatzekotan fatxada berria aldameneko 3 eta 11. zenbakietako eraikuntzen jarraitasunak definitutako lerrokaduran kokatu beharko dutenak fatxada berria.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se mantienen las alineaciones existentes, tanto en plantas bajas como en plantas de pisos. Se introducen algunas modificaciones de detalle recogidas en el plano correspondiente.

Asimismo, con el objeto de asegurar la regularización de las alineaciones de frente de calle, y caso de sustitución de las edificaciones existentes, la nueva alineación vendrá definida por la continuidad de las líneas de fachada colindantes. Es el caso de las edificaciones sitas en los números 5, 7 y 9 de Mendiko Kalea, que caso de sustitución deberán localizar la nueva fachada en la alineación definida por la continuidad de las edificaciones colindantes y sitas en los números 3 y 11.

Beste alde batetik, eta hegoaldeko alorreko Xehetasun Azterketaren kasu berezirik, eraikuntza berriaren lerrokatuak 3,00 metroko gutxienezko zabalera ziurtatu beharko dute Zumelzegiko Dorrerako igoerako ibilbide guztirako.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden sestrak mantentzen dira.

Eraikuntzaren beheko solairuen eta Errekaldeko bide berriaren koten arteko sestran diferentziagatik sortutako patio ingelesa estaltzea baimentzen da. Horretarako honako baldintzak ezartzen dira:

— Estalketa patio guztiarentzat batera egin beharko da.

— Erabilera publikoko bidezorra ezartzen da estalki horretan eta bere tratamenduak dagoen alorraren luzapena edo lora-egia izan beharko du.

— Hortik sortutako sotoaren pribatizazioa baimentzen da, eraikuntzaren sotoei baterako lokal gisa eta horren erabilera berarekin anexionatuko zaiena.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profila: Beheko solairua eta hiru solairu.

Gehieneko altuera: 11,80 metro.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokorren 150. artikulua.

Tratamendu eta baldintza estetikoak:

Errekalde kaleko fatxadaren tratamendu egokia gomendatzen da, funtsean zurgintza konpondu eta fatxadako pintura lur koloreetan margotzea (okrea, horia, siena, etab.).

Ildo horretan, Bakardadeko Ama kaleko 6 eta 8. zenbakietan dauden terrazak ixtea baimentzen da, betiere itxitura hori begiratoki itxurako zurgintzan, zur edo aluminio margotuz eta etxe guztirako batera egiten bada. Horretarako egoki den itxitura proiektua aurkeztu beharko da, Udalak onartu beharko duena.

Mendiko kalearen atzealdean kokatuko diren garajeen estalkiaren azaleko tratamendua, bai eta aurreikusitako Xehetasun Azterketan eta Bakardadeko Ama kalearen eta Zumelzegiko Dorrerako igoeraren arteko eraikuntzei erreferentzia egiten diena ere, baratze gisa aprobetxatzea edo erabiltzea ahalbidetzeko nahikoa landare lurteko geruza bat izango da.

Era berean, eta Xehetasun Azterketan aipatutako kasuan eta tokiko ingurumen balioak kontserbatuko direna ziurtatzeko helburuarekin, dauden harrizko hormak zaintzea bildu beharko da.

HIRIGINTZA ALORRA

I.11 - PORTU KALEA

Azalera: 4.831 m²

Lurzorua Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 4.831 m²

Probetxamendu globala:

— Etxebizitza kopurua: 50 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 103,5 etx./Ha.

Por otra parte, y para el caso particular del Estudio de Detalle a realizar al sur del área, las alineaciones de la nueva edificación deberán asegurar una anchura mínima de 3,00 metros para todo el recorrido de la subida a la Torre de Zumelzegi.

Rasantes de Urbanización:

Se mantienen las rasantes existentes.

Se permite la cubrición del patio inglés producido por la diferencia de rasantes entre el suelo de las plantas inferiores de la edificación y las cotas del nuevo vial de Errekalde. Para ello se establecen las siguientes condiciones:

— La cubrición deberá efectuarse de manera conjunta y simultánea para todo el patio.

— Se establece una servidumbre de uso público sobre dicha cubierta y su tratamiento deberá ser o bien prolongación de la área existente o bien ajardinado.

— Se permite la privatización del sótano resultante, que será anexionado a los sótanos de la edificación como un local unitario y con el mismo uso que éste.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y tres Plantas de pisos.

Altura Máxima: 11,80 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las ordenanzas generales.

Tratamiento y Condiciones Estéticas:

Se recomienda un tratamiento adecuado de la fachada de la calle Errekalde, consistente básicamente en la reparación de carpintería y pintura de fachada en colores terrosos (ocre, amarillo, siena, etc.).

Se permite en este sentido el cierre de las terrazas existentes en los números 6 y 8 de la calle Soledad, siempre que el cierre se efectúe en carpintería tipo mirador, en madera o aluminio pintados, y de manera conjunta para la totalidad de cada casa. A tal efecto deberá presentarse el correspondiente proyecto de cierre, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

El tratamiento superficial de la cubierta de los garajes a ubicar en la trasera de Mendiko kalea así como en el ámbito del Estudio de Detalle previsto y referido a las edificaciones localizadas entre la calle Bakardadeko Ama y la subida a la Torre de Zumelzegi, será de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su aprovechamiento o utilización como huertas.

Asimismo, y en el caso del referido Estudio de Detalle, y con el objetivo de asegurar la conservación de los valores ambientales del lugar, se deberá contemplar la conservación de los muros de piedra existentes.

AREA URBANISTICA: I.11

PORTU KALEA

Superficie: 4.831 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 4.831 m²

Aprovechamiento Global:

— Número de Viviendas: 50 viviendas.

Intensidad de Uso: 103,5 viv./Ha.