

AREA URBANISTICA:

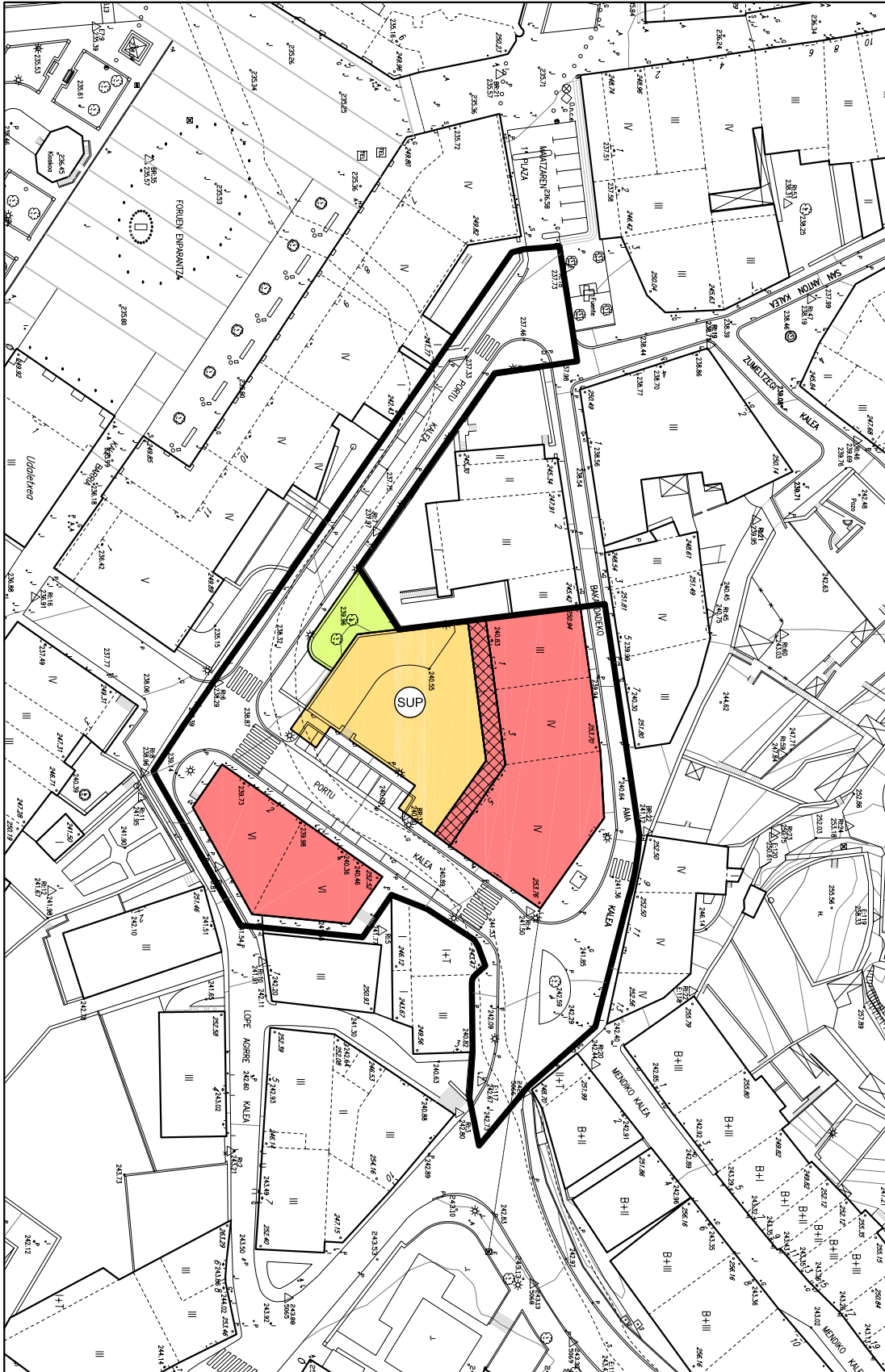
I.11 PORTU KALEA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/1000



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 sestrekin 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, baratzeko 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.

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:

— Errekalde auzoaren eta hirigunearen arteko topagunea, Errekalde Auzoa kalea Udalaren atzetik Barria Kalearekin elkartzea lortu arte luzatuz.

— Kale berriaren aldamenean plaza bat egin eta orubean dauden zuhaitzak mantentzea ahalbidetzen duen bloke irekiko antolamendua finkatzea.

Antolamendu Baldintzak.

Hirigintzako alor hori behin betiko 1987ko urriaren 1eko datarekin onartutako Xehetasun Azterketa baten babesean egin da. Era berean, Hiritartzeko Proiektu bat izapidetu da 1987ko urriaren 1eko datarekin behin betiko onartu zena eta guztiz egi-karitu dagoena.

Onartutako antolamenduan ezarritako xedapenak finkatzen dira. Ordezkapeneko balizko jardueretarako onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean jardungo da.

Kudeaketa Baldintzak.

Konpentsazio Proiektu bat idatzi da, behin betiko 1990eko otsailaren 8ko datarekin onartu zena.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Azalera eraikia: 4.509,67 m²

Guztizko etxebizitza kopurua: 50 etxebizitza.

Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

— Merkataritza erabilera: 1.179,22 m²

— Ataripeak: 117,30 m²

Lurrazpian eraikigarria den eta azalera erabilera publikoko bidezorra duen etxebizitzako lurzati eraikigarria. Haur jolasak.

Azalera: 628 m²

— Aparkalekuak:

Garaje azalera sotoan: 3.336,45 m²

Azalerako aparkalekuak: 19 leku.

Garaje lekuak sotoan: 80 leku.

Lekuen guztizkoa: 99 leku.

Aparkalekuen estandar orokorra: 1,98 leku/etxe.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoetan grafiatu diren eta onartutako Xehetasun Azterketak definitu dituen lerrokadurak.

Hiritartzeko sestrak:

Daudenak eta onartutako antolamenduak definiturikoak.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profila: Sotoa, beheko solairua eta hiru solairu.

Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12,50 m.

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 barrio de Errekalde y el casco, con la prolongación de la calle Errekalde Auzoa hasta conseguir su empalme con Kale Barria por detrás del Ayuntamiento.

— Consolidación de la ordenación en bloque abierto que permite la creación de una plazoleta junto a la calle nueva y la conservación de los árboles existentes en el solar.

Condiciones de Planeamiento.

Esta área urbanística se ha desarrollado en su totalidad al amparo de un Estudio de Detalle aprobado definitivamente con fecha de 1 de octubre de 1987. Asimismo, se ha tramitado un Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha de 1 de octubre de 1987, y que se encuentra totalmente ejecutado.

Se consolidan las determinaciones ya establecidas por el planeamiento aprobado. Para posibles actuaciones de sustitución se actuará al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

Condiciones de Gestión.

Se ha redactado un Proyecto de Compensación aprobado definitivamente con fecha de 8 de febrero de 1990.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie construida: 4.509,67 m²

Número total de viviendas: 50 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja:

— Usos Comerciales: 1.179,22 m²

— Porches: 117,30 m²

Parcela residencial edificable en subsuelos y con Servidumbre de uso público en superficie. Juego de niños.

Superficie: 628 m²

— Aparcamientos:

Superficie de Garaje en sótano: 3.336,45 m²

Aparcamientos en Superficie: 19 plazas.

Plazas de garaje en sótano: 80 plazas.

Total de plazas: 99 plazas.

Estándar global de aparcamientos: 1,98 plazas/viv.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Alineaciones grafiadas en planos y definidas por el Estudio de Detalle aprobado.

Rasantes de Urbanización:

Las existentes y definidas por el planeamiento aprobado.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Sótano, Planta baja y tres plantas de pisos.

Altura Máxima de la Edificación: 12,50 m.

Estalkipeko etxebizitza erabilera baimentzen da Bakargunea kaleko eraikinean baimendutako bolumenera iritsi bitarte, ordenantza orokorren 120. artikulua erregulatu bezala. Xehetasun Azterketak erakinaren profila altuera ahal den neurrian murriztearen ildoan doitzen du, sestren definizio zehatzaren bitartez.

Gehieneko altuerak:

- Sotoa: 2,80 m.
- Beheko solairua: 3,80 m.
- Solairuak: 2,80 m.

Guztizko altuera: Planoetan adierazitakoa.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Xehetasun Azterketak definiturikoa.

Ataripea: Gutxienez 3,00 metroko hondoa.

— Baimendutako bolumenak (gehienekoak):

Etxebizitza bolumena: 12.627,09 m³

Beheko solairuetako bolumena: 4.481,03 m³

Bakardadeko Amara Iristeko Bitarteko Konponbidea.

Foruen plazako 8. zenbakiko etxearen atzeko aldeko lurzatiak, I.11 Hirigintza Alorrean bildutakoak, titulartasun publikoak dira alor horren Kompentsazio Proiektua behin betiko onartzeko akordioaren ondorioz.

8. zenbakiko etxeko titularrek beren eraikuntzako eskubidea eskatzen duten momentuan lurzati horiek okupatzeari utziko diote, horrela Portu Kaleari eta horren espaloiei jarraitasuna emanaz.

HIRIGINTZA ALORRA

I.12 - BAKARDADEKO AMA KALEA

Azalera: 4.892 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea

Azalera: 4.892 m²

Probetxamendu globala:

- Dauden etxebizitzak: 34 etxebizitza.
- Baimendutako etxebizitzak (profilaren aplikazioa): 34 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 69,5 etx./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:

— Gunearen egungo egoera mantentzea, lehentasunez birmoldaketako eragiketen eta dauden eraikuntzak hobetzearen bitartez.

Antolamendu Baldintzak.

Alor horri orain berrikusten ari diren Arauen 1. aldaketak eragiten dio, bai eta behin betiko 1992ko irailaren 8an onartutako Hirigune Historikoaren Plan Bereziak ere.

Se permite la utilización residencial del bajo cubierta en el edificio a la calle Bakargunea hasta alcanzar el volumen permitido, en la forma regulada por el artículo 120 de las ordenanzas generales. El Estudio de Detalle ajusta el perfil del edificio en el sentido de reducir la altura en la medida de lo posible, mediante la definición precisa de rasantes.

Alturas máximas:

- Sótano: 2,80 m.
- Planta baja: 3,80 m.
- Planta de pisos: 2,80 m.

Altura total: La señalada en los planos.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Definidos por el Estudio de Detalle.

Porche: 3,00 m. de fondo mínimo.

— Volúmenes Permitidos (Máximos):

Volumen Residencial: 12.627,09 m³

Volumen en Bajos: 4.481,03 m³

Solucion Transitoria de Encuentro con Bakardadeko Ama.

Los terrenos sitios en la parte posterior de la casa n.º 8 de la plaza de los Fueros, incluidos dentro del Area Urbanística I.11, son de titularidad pública como consecuencia del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación de dicha Area.

En el momento que los titulares de la casa n.º 8 exijan su derecho edificatorio cesarán en la ocupación de dichos terrenos, dando de esta forma continuidad a la calle Portu Kale y sus aceras.

AREA URBANISTICA

I.12 - BAKARDADEKO AMA KALEA

Superficie: 4.892 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 4.892 m²

Aprovechamiento Global:

- Viviendas existentes: 34 viviendas.
- Viviendas permitidas (aplicación perfil): 34 viviendas.

Intensidad de Uso: 69,5 viv/Ha.

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:

— Mantenimiento del estado actual de la zona, por medio preferentemente de operaciones de remodelación y mejora de la edificación existentes.

Condiciones de Planeamiento.

Este Area está afectada por la Modificación n.º 1 de las Normas ahora en revisión, y por el Plan Especial del Casco Histórico aprobado definitivamente con fecha de 8 de setiembre de 1992.