

AREA URBANISTICA:

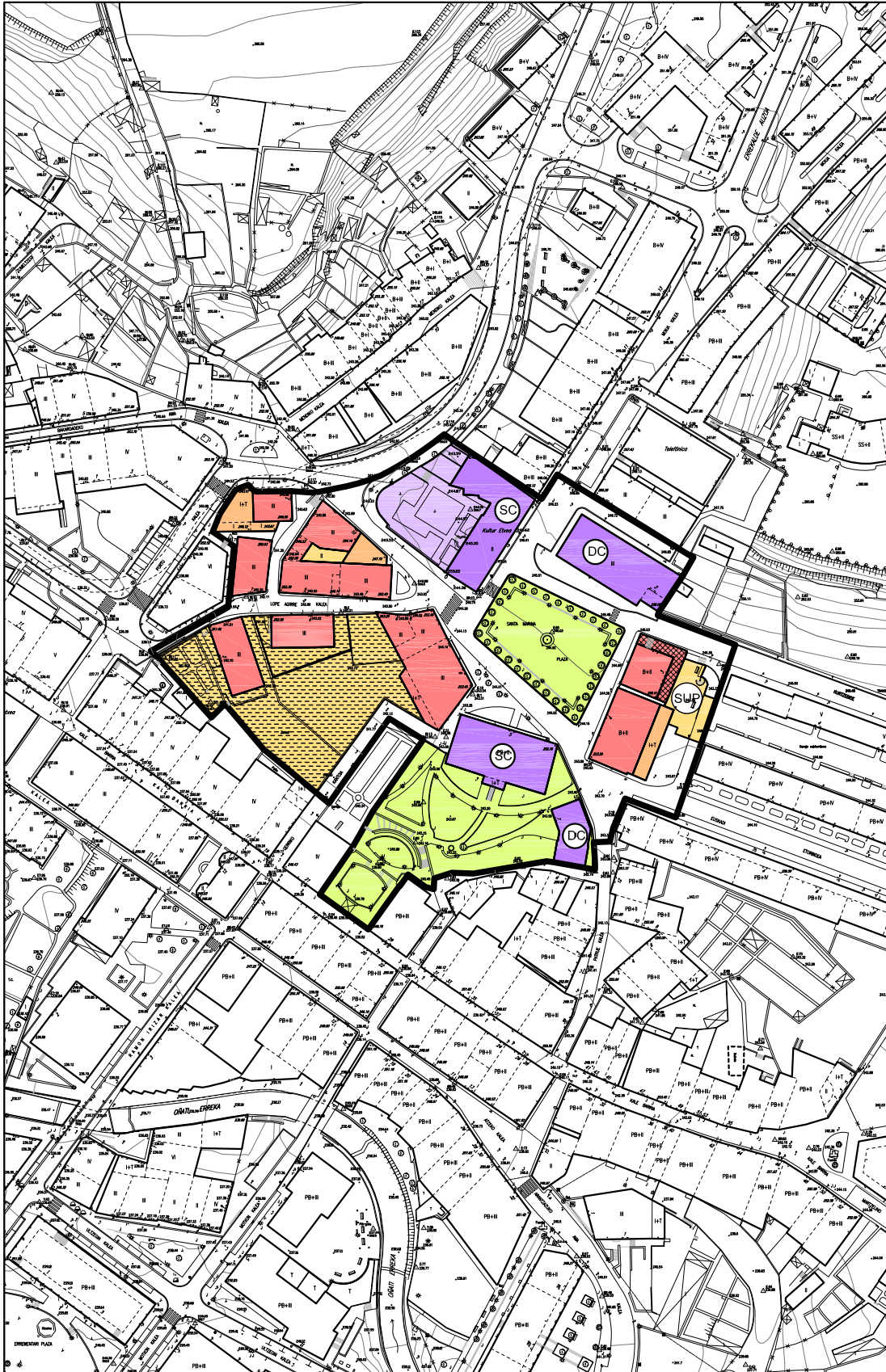
I.13 SANTA MARINA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



Hirigune Historikoaren Plan Bereziak ezarritako xedapenak finkatzen dira. Gune guztian orube bakartuetako zuzeneko jarduketara baimentzen da, onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Pisuen solairuetan etxebizitza erabilera baimentzen da.

Merkataritza erabilerak baimentzen dira beheko solairuetan.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Dauden lerrokadurak mantentzen dira, hala beheko solairuetan nola gainerakoetan.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden sestrak mantentzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profila: Beheko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 9 metro.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokorren 150. artikulua.

Partzelazioa:

Eraikuntzaren gaur egungo egitura tipologikoa mantendu beharko da (horma bitartekoak eta fatxadaren aurreak).

Nahiz eta lurzatiaren taldekatzeak egin, taldekatzetik sortutako lurzatiaren gaineko proiektu unitarioen eraikuntza debekatu da. Edonola ere eraikuntza unitatea gaur egungo lurzatiarekin bat etorriko da eta aldameneko unitateekin argi patioak bakarrik banatu ahal izango ditu. Banaketa hori fatxadetan ikusi beharko da.

Betekizun horretatik salbuesten dira 6,00 metro baino gutxiagoko aurreak dituzten lurzatiak, eraikin bakar gisa eraiki ahal izango direnak aldamenekoetariko batekin batera.

HIRIGINTZA ALORRA

I.13 - SANTA MARINA

Azalera: 17.677 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea:

Azalera: 14.885 m²

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 46 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak: 52 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea (batez bestekoa): 34,93 etx./Ha.

— F.- Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.1.- Irakaskuntzarako ekipamendua

Guztizko Azalera: 802 m²

F.5.- Ekipamendu sozio-kulturala.

Guztizko Azalera: 1.990 m²

Se consolidan las determinaciones establecidas por el Plan Especial del Casco Histórico. Se permite la actuación directa por solares aislados en toda la zona y al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Se permite el uso residencial en plantas de pisos.

Se permiten los usos comerciales en planta baja.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se mantienen las alineaciones existentes, tanto en plantas bajas como en plantas de pisos.

Rasantes de Urbanización:

Se mantienen las rasantes existentes.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta baja y dos plantas de pisos.

Altura Máxima: 9 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver artículo 150 de las Ordenanzas Generales.

Parcelación:

Deberá mantenerse la actual estructura tipológica de la edificación (muros medianeros y frentes de fachada).

Aún y cuando se realicen agrupaciones parcelarias, se prohíbe la construcción de proyectos unitarios sobre la parcela total resultante de la agrupación. En cualquier caso la unidad edificatoria coincidirá con las parcelas actuales, pudiendo compartir con la unidades vecinas exclusivamente los patios de luces. Esta división deberá acusarse en fachadas.

Se exceptúan de este requisito las parcelas con frentes menores de 6,00 metros, que podrán construirse conjuntamente como un edificio con una de las colindantes.

AREA URBANISTICA

I.13 - SANTA MARINA

Superficie: 17.677 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo:

Superficie: 14.885 m²

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 46 viviendas.

— Viviendas permitidas: 52 viviendas.

Intensidad de Uso (media): 34,93 viv./Ha.

— F.- Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.1.- Equipamiento Docente.

Superficie Total: 802 m²

F.5.- Equipamiento Socio-Cultural.

Superficie Total: 1.990 m²

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.

Era berean, sestra azpian aparkalekuak eraikitzeke aukera sartzen da eraikuntzarik gabeko etxebizitza lurzatiatan.

Antolamendu irizpideak:

— Gunean erabilera eta eraikuntzak finkatzea, eta ondare historiko-artistikoa, bere ingurumen balioak mantentzea lortzeko ideia orokorrarekin, konplexu monumentalak delako.

— Sestrapeko aparkalekuak egiteko aukera etxebizitzako lurzatiatako eraiki gabeko espazioetan; lorategi azalera berreskuratuta dena ziurtatuz egin beharko dira horrela lurzoruaren erabilerean eta eraikuntzaren arteko erlazioa mantenduz.

— Santa Marina plazako 5. zenbakiko eraikinean (Antia etxea) birgaitzea egin da dagokion eraiki gabeko lurzatian, aldameneko eraiki gabeko lurzatiekin batera (Kalebarriako 21-27. zenbakiak) ekipamendu komunitarioko sistema orokorraren parte izatera pasatzeko.

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.

Hirigune Historikoaren Plan Bereziak ezarritako xedapenak finkatzen dira. Orube bakartuetako zuzeneko jarduketa baimentzen da, onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean. Hirigintza alor horretarako aurreikusitako jarduketek funtsean dauden eraikuntzen finkapen eta birgaitzeari egiten diete erreferentzia, dagokion Eraikuntza Proiektua aurkeztearen bitartez erregulatutako jarduketei, eta ez da beharrezkoa izango mendeko beste antolamendu bat egitea.

Eraiki gabeko etxebizitza lurzatiaren barnean egingo diren sestrapeko garajeen kasu berezian, dauden lurzatiaren baterako Xehetasun Azterketa bat egin beharko da horrela aparkaleku horren funtzionamendu egokia ziurtatuz.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Dauden etxebizitzaren kopurua: 46 etxebizitza.

Ordezkatutako etxebizitzaren kopurua: 6 etxebizitza.

Guztizko etxebizitza kopurua: 52 etxebizitza.

Behoko solairuaren erabilera erantsiak:

Eraikuntza guztietako behoko solairuetan merkataritzako erabilera baimentzen dira, betiere fatxadaren hasierako egoera eta itxura mantentzen badira. Era berean, erabilera hori Lope de Aguirre kaleko 8. zenbakiko eraikinean ere baimentzen da.

— Ekipamendu Komunitarioko Lurzatiak:

Irakaskuntzako ekipamendua (Eskolak).

Azalera: 595 m²

Irakaskuntza ekipamendua.

Azalera: 207 m²

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.

Asimismo, se incorpora la posibilidad de edificar aparcamientos bajo rasante en las parcelas residenciales libres de edificación.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos y construcciones en la zona, y del patrimonio histórico-artístico, bajo la idea genérica de conseguir el mantenimiento de sus valores ambientales, ya que se trata de un conjunto monumental.

— Posibilidad de ejecutar aparcamientos bajo rasante en los espacios no edificados de las parcelas residenciales, los cuales deberán realizarse asegurando la recuperación de la superficie ajardinada favoreciendo de esta forma el mantenimiento de la relación existente entre el uso del suelo y la edificación.

— Rehabilitación ya realizada del edificio n.º5 de la plaza de Santa Marina (casa Antia) de su correspondiente parcela no edificada, junto con las parcelas no edificadas contiguas (fincas n.º21 a n.º27 de Kalebarria) para pasar a formar parte del sistema general de equipamiento comunitario.

Condiciones de Planeamiento.

Este Area está afectada por la Modificación n.º1 de las Normas ahora en revisión, y por el Plan Especial del Casco Histórico aprobado definitivamente con fecha de 8 de setiembre de 1992.

Se consolidan las determinaciones establecidas por el Plan Especial del Casco Histórico. Se permite la actuación directa por solares aislados y al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado. Las actuaciones previstas para esta área urbanística se refieren básicamente a operaciones de consolidación y rehabilitación de la edificación existente, actuaciones reguladas mediante la presentación del correspondiente Proyecto de Edificación, no siendo necesaria la realización de otro planeamiento subordinado.

Para el caso particular de los garajes bajo rasante a realizar en el interior de las parcelas residenciales no edificadas, se deberá realizar un Estudio de Detalle conjunto de las parcelas existentes, asegurando de esta forma el adecuado funcionamiento de este aparcamiento.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 46 viviendas.

Número de viviendas por sustitución: 6 viviendas.

Número total de viviendas: 52 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja:

Se permiten usos comerciales en planta baja en todas las edificaciones, siempre que se mantenga el estado y aspecto inicial de la fachada. Se permite asimismo este uso en el edificio n.º 8 de la calle Lope de Aguirre.

— Parcelas de Equipamiento Comunitario:

Equipamiento Docente (Escuelas).

Superficie: 595 m²

Equipamiento Docente.

Superficie: 207 m²

Ekipamendu sozio-kulturala.

Azalera: 588 m²

Ekipamendu sozio-kulturala (Kultur Etxea).

Azalera: 1.402 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Lorategiak eta gune berdeak.

Azalera: 3.725 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Dauden eraikinen lerrokadurak finkatzen dira.

Lope de Aguirre kaleko 3. zenbakian dagoen eraikuntzaren kasu berezian, eta Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian ezarritakoaren babesean, eta ordezkatzearen kasuan, Xehetasun Azterketa bat idatzi beharko da eraikuntza berriaren lerrokadurak ezartzeko helburuarekin. Hortik ateratako azalera askea aldameneko espazio libreei jarraiki hiritartuko da eta Udalari lagako zaio.

Hiritartzeko sestrak:

Gune guztian dauden sestrak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Dauden eraikinen altuera eta profilak finkatzen dira. Monumentuak ez diren eraikuntzak ordezkatzearen kasuan honako parametroak ezartzen dira:

Profila: Beheko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 9,50 m.

Erdisotoko eta bi solairuko profila baimentzen da, betiere hegalerako 9,00 metroko gehieneko altuera mantentzen bada.

Dauden eraikuntzak finkatzen dira, nahiz eta gehieneko profila gainditzen duten.

Estalkiaren malda: %35.

Hegalak: Ikus ordenantza orokorren 150. artikulua.

Partzelazioa:

Eraikuntzaren gaur egungo egitura tipologikoa mantendu beharko da (horma bitartekoak eta fatxadaren aurreak).

Nahiz eta lurzatiaren taldekatzeak egin, taldekatzetik sortutako lurzatiaren gaineko proiektu unitarioen eraikuntza debekatu da. Edonola ere eraikuntza unitatea gaur egungo lurzatiaren bat etorriko da eta aldameneko unitateekin argi patioak bakarrik banatu ahal izango ditu. Banaketa hori fatxadetan ikusi beharko da.

Betekizun horretatik salbuesten dira 6,00 metro baino gutxiagoko aurreak dituzten lurzatiak, eraikin bakar gisa eraiki ahal izango direnak aldamenekoetariko batekin batera.

Sestrapeko aparkalekuak:

Komentatu den moduan, eta eraiki gabeko etxebizitza lurzatiaren barnean egin beharreko sestrapeko garajeen kasurako, dauden lurzatiaren baterako Xehetasun Azterketa egin beharko da.

Xehetasun azterketa horrek aparkalekuaren funtzionamendu egokia ziurtatu beharko du, bai eta bertara Gerriko Kantoitik bakarrik sartu ahal izango dela biltzea ere. Era berean, garajeak azalera landaren lurreko geruza baten bitartez estaltzea ere bildu beharko da, jarduketan alorraren egungo lorategi itxura berreskuratzea ziurtatu beharko duena.

Equipamiento Socio-Cultural.

Superficie: 588 m²

Equipamiento Socio-Cultural (Casa de Cultura).

Superficie: 1.402 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Jardines y Zonas Verdes.

Superficie: 3.725 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se consolidan las alineaciones de los edificios existentes.

En el caso particular de la edificación sita en el número 3 de la calle Lope de Aguirre, y al amparo de lo establecido en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, y caso de sustitución, deberá redactarse un Estudio de Detalle con el objeto de fijar las alineaciones de la nueva edificación. La superficie libre resultante se urbanizará de acuerdo con los espacios libres adyacentes y será cedida al Ayuntamiento.

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las rasantes existentes en toda la zona.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Se consolidan las alturas y perfiles de los edificios existentes. En casos de sustitución de las edificaciones no monumentales se establecen los siguientes parámetros:

Perfil: Planta Baja y dos plantas de pisos.

Altura máxima: 9,50 m.

Se permite un perfil de semisótano y dos plantas de pisos, siempre que se conserve la altura máxima de 9,00 metros al alero.

Se consolidan las edificaciones existentes a pesar de que exceden este perfil máximo.

Pendiente de cubierta: 35%.

Vuelos: Ver art. 150 de las Ordenanzas Generales.

Parcelación:

Deberá mantenerse la actual estructura tipológica de la edificación (muros medianeros y frentes de fachada).

Aún y cuando se realicen agrupaciones parcelarias, se prohíbe la construcción de proyectos unitarios sobre la parcela total resultante de la agrupación. En cualquier caso la unidad edificatoria coincidirá con las parcelas actuales, pudiendo compartir con la unidades vecinas exclusivamente los patios de luces. Esta división deberá acusarse en fachadas.

Se exceptúan de este requisito las parcelas con frentes menores de 6,00 metros, que podrán construirse conjuntamente como un edificio con una de las colindantes.

Aparcamientos bajo rasante:

Como ya se ha comentado, y para el caso de los garajes bajo rasante a realizar en el interior de las parcelas residenciales no edificadas, se deberá realizar un Estudio de Detalle conjunto de las parcelas existentes.

Este Estudio de Detalle, deberá asegurar el adecuado funcionamiento del aparcamiento, así como contemplar el acceso al mismo exclusivamente desde el Cantón de Gerriko. Asimismo, se deberá contemplar el tratamiento superficial de la cubierta de los garajes mediante una capa de tierra vegetal, que deberá asegurar la recuperación del aspecto ajardinado actual del área de actuación.