



## HIRIGINTZA ALORRA

## I.14 - PATRUE KALEA

*Azalera:* 3.324 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

*Azalera:* 3.324 m<sup>2</sup>

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 22 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak: 27 etxebizitza.

Etxebizitza gunearen erabilera intentsitatea: 81,22 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:

— Gunean dauden eraikuntzak finkatzea.

*Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Kantonosteren aurrealdera ematen duten orube guztien Xehetasun Azterketa egingo da, lerrokadurak zehaztu, eraikuntzen lorategien atzeko lerrokadura aldatu eta eraikitako altuera eta bolumenak aztertzeko. Gune guztian orubekako jarduketak baimentzen da.

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

Plan berezi honek bere baldintza guztietan ezarritako xedapenak finkatzen dira.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-62) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketek jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen duen lurzatia biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Gehieneko etxebizitza kopurua: 27 etxebizitza.

Merkataritzako erabilera:

Merkataritza erabilera baimentzen dira beheko solairuetan.

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Dauden lerrokadurak finkatzen dira. Lerrokadura berria definitzen da Patruetakaleko 6. zenbakirako eta planoetan definitua dago (10 x 20 metro).

Hiritartzeko sestrak:

Kalerako dauden sestrak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profila: Beheko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 9 metro.

## AREA URBANISTICA

## I.14 - PATRUE KALEA

*Superficie:* 3.324 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 3.324 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 22 viviendas.

— Viviendas permitidas: 27 viviendas.

Intensidad de Uso de la zona residencial: 81,22 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:

— Consolidación de las construcciones existentes en la zona.

*Condiciones de Planeamiento.*

Figura de Planeamiento:

Se redactará un Estudio de Detalle del conjunto de los solares que dan frente a Kantonoste, con objeto de precisar alineaciones, modificar la alineación trasera al jardín de las edificaciones y estudiar alturas y volúmenes construidos. Se permite la actuación directa por solares en toda la zona.

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 este Plan Especial en todos sus términos.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-62) 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.

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Residencial:

Número máximo de viviendas: 27 viviendas.

Uso Comercial:

Se permiten los usos comerciales en planta baja.

*Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Se consolidan las alineaciones existentes. Se define una nueva alineación para el edificio n.º 6 de Patruetakale, y definida en los planos (10 x 20 metros).

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las rasantes existentes a la calle.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y dos plantas de pisos

Altura máxima: 9 metros.

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.

*Kantonosteko Xehetasun Azterketa.*

Kantonosteko Xehetasun Azterketa idazteko ondoko parametroak ezartzen dira:

Gehieneko lerrokadurak:

Eraikin berriaren lerrokadurak egungo hormaren trazatua errespetatu beharko du eta ez da dagoen galtzada itxiko.

Profilak:

Gehieneko profila beheko solairua eta bi solairukoa izango da, galtzadaren beheko zatitik hasita.

Probetxamendua:

Gehieneko probetxamendua eraikitako sabaiko 510 m<sup>2</sup>-koa da, beheko solairuko eta etxebizitza solairuetako erabilera guztiak bilduz.

## HIRIGINTZA ALORRA

### I.15 - MATINGUA-ETXALUZE

*Azalera:* 26.138 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

*Azalera:* 26.138 m<sup>2</sup>

*Gunearen probetxamendu globala:* 283 etxebizitza.

*Erabilera intentsitatea:* 108,27 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:*

— Gunean dauden erabileren eta eraikuntzen finkatzea.

— Egikaritutako hiritartzearen mantenua.

*Antolamendu Baldintzak.*

Alor hori antolamendu desberdinak idaztearen bitartez gauzatu da:

5 Poligonoko (Martingoa) Alorreko Plana, behin betiko 1960ko azaroaren 10ean onartua. Martingoako Alorreko Planaren Aldaketa, behin betiko 1964ko otsailaren 7an onartua, eta Etxaluzeko Alorreko Plana, behin betiko 1961eko irailaren 29an onartua.

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.

*Estudio de Detalle de Kantonoste.*

Para la redacción del Estudio de Detalle de Kantonoste se establecen los siguientes parámetros:

*Alineaciones Máximas:*

La alineación del nuevo edificio deberá respetar el trazado del muro actual, de forma que no se cerrará la calzada existente.

*Perfiles:*

El perfil máximo será de planta baja y dos plantas de pisos, perfil desde la parte más baja de la calzada.

*Aprovechamiento:*

Aprovechamiento máximo de 510 m<sup>2</sup> construidos de techo, que incluyen el conjunto de los usos de planta baja y residenciales en planta de pisos.

## AREA URBANISTICA

### I.15 - MATINGUA-ETXALUZE

*Superficie:* 26.138 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Residencial Intensiva.

*Superficie:* 26.138 m<sup>2</sup>

*Aprovechamiento Global de la zona:* 283 viviendas.

*Intensidad de Uso:* 108,27 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:*

— Consolidación de los usos y construcciones existentes en la zona.

— Mantenimiento de la urbanización ejecutada.

*Condiciones de Planeamiento.*

Esta área se ha ejecutado por medio de la redacción de diferentes planeamientos:

Plan Parcial del Polígono 5 (Martingoa) aprobado definitivamente el 10 de noviembre de 1960. Modificación Plan Parcial Martingoa aprobado definitivamente el 7 de febrero de 1964, y Plan Parcial Etxaluze aprobado definitivamente el 29 de setiembre de 1961.