

AREA URBANISTICA:

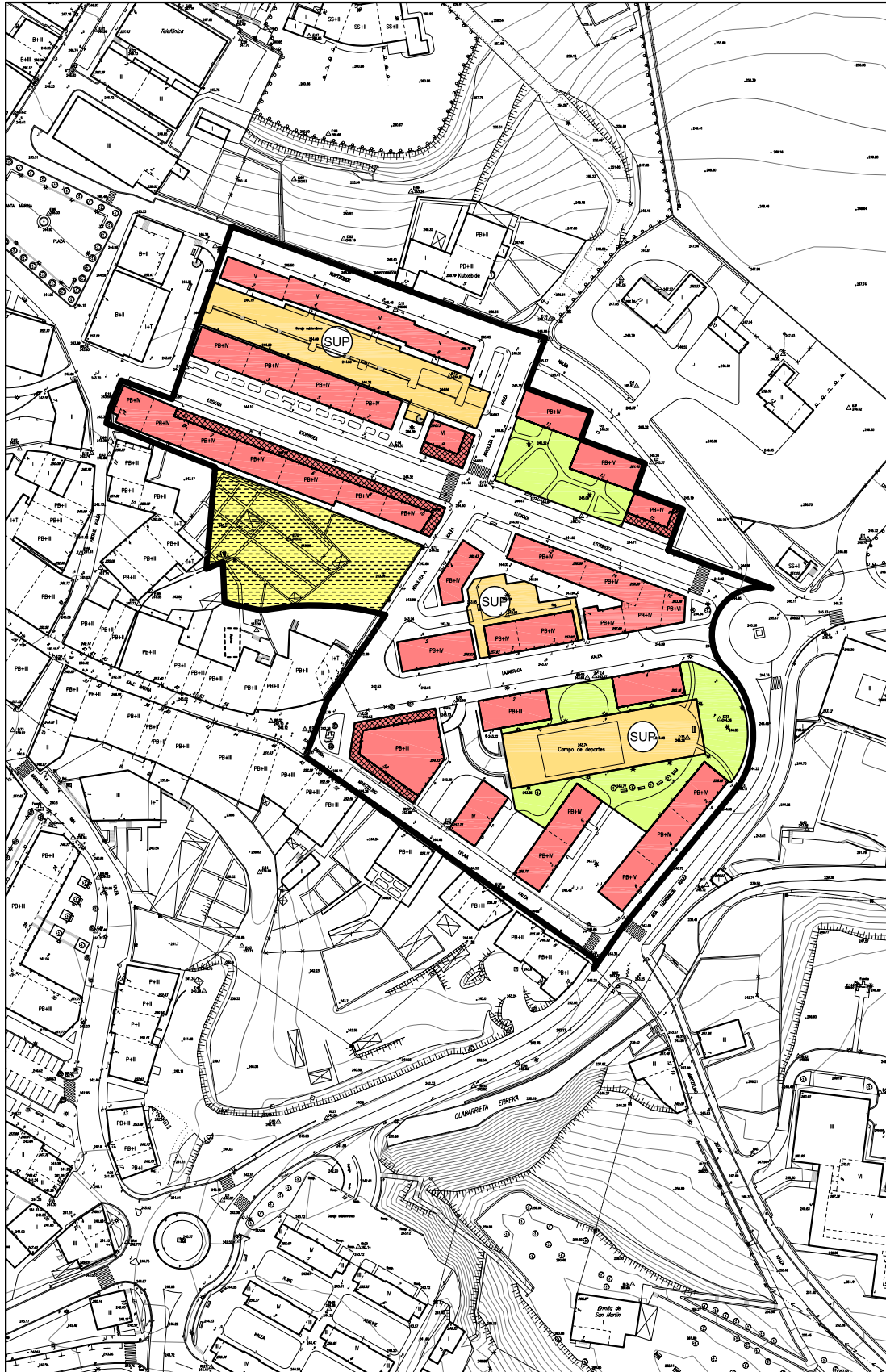
I.15 MATINGUA ETXALUZE

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



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 solairuko 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.

Era berean, Lazarraga Kaleko 1, 3 eta 5. zenbakietan kokatutako eraikina aldatu egin da eta orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioetan ezarritakoaren arabera egindako jarduketak izan da.

Era berean, hainbat aparkaleku eraiki dira sestrapean, erabilerak publikoak biltzen dutenak azaleran dagokion bidezorren bitartez.

Egindako xedapenak finkatzen dira, bai eta antolamenduak ezarritakoak ere. Ordezkapeneko balizko jardueretarako onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean jardungo da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-63) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketean jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen duen lurzatiak biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharrak ezartzen du.

#### *Kalifikazio Xehetua.*

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Etxebizitza kopurua: 283 etxebizitza.

Beheko solairuko erabilera erantsiak: Merkataritza erabilerak.

Lurrzapiko erabilera: Garaje kolektiboaren erabilera.

#### *Eraikuntzaren Baldintzak.*

Dagoen eraikuntza ordezkatzearen kasuan, eraikin berriak ordezkatzen duenaren ezaugarri bolumetrikoko berak (profilak, altuera, solairu kopurua, lerrokadurak, etab.) izango ditu.

Lerrokadurak:

Dauden eraikuntzak mantentzen dira, onartutako alorreko antolamenduaren eta orain berrikusten ari diren Arau subsidiarioek eta Lazarraga Kaleko 1, 3 eta 5. zenbakien inguruan ezarritakoaren ondorioz.

Profilak:

Onartutako alorreko antolamenduak eta orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek eta Lazarraga Kaleko 1, 3 eta 5. zenbakien inguruan definitzen dituztenak mantentzen dira (beheko solairua eta lau solairu, 14,40 metroko gehieneko altuerarekin).

Garajeak:

Jabe desberdinen artean egoki diren bidezorrak ezartzen dira, edozein garaje lekuk aurreikusitako arrapatatik sarrera izan dezan. Era berean, azalera erabilera publikoko bidezor bat ezartzen da.

#### *Igogailuen Eraikuntza.*

Dauden eraikuntzetan igogailuak eraikitzea baimentzen da. Horretarako fatxadaren hutsunea eta kabina dituen elementu bat atxiki ahal izango da, espaloian oinezkoen pasabidea bermatzeko horren kokalekua aztertuz.

Sarrerak beti elementu komun bitartez egingo dira, horretarako eskailerako tarteko eskailera-burua erabiliz, eta kaleko sarrera beti espazio itxi bat izango da, ezkaratzen zabaltzea, eta inoiz ez du kanpotik sarrera zuzenik izango.

Udalak kasu bakoitza aztertuko du, horren eraikuntzak espazio publiko inbaditzea suposatzen duelako, auzoko oinezkoen pasabidea ez eragozteko.

Asimismo, se ha procedido a la sustitución del edificio sito en los números 1, 3 y 5 de Lazarraga Kalea, actuación realizada en correspondencia con lo establecido en las Normas Subsidiarias ahora en revisión.

Igualmente se ha procedido a la construcción de varios aparcamientos bajo rasante que contemplan el uso público en superficie mediante la servidumbre correspondiente.

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

Por otra parte, la presente Área Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-63) 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 de viviendas: 283 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja: Usos Comerciales.

Usos en Subsuelo: Usos de Garajes Colectivos.

#### *Condiciones de la Edificación.*

En caso de sustitución de la edificación existente, el nuevo edificio tendrá las mismas características volumétricas, (perfil, altura, n.º de plantas, alineaciones, etc.), que aquel al que sustituye.

Alineaciones:

Se mantienen las edificaciones existentes, resultado de lo establecido por el planeamiento parcial aprobado y por las Normas Subsidiarias ahora en revisión y referido a los números 1, 3 y 5 de Lazarraga Kalea.

Perfiles:

Se mantienen los existentes definidos por el planeamiento parcial aprobado y por las Normas Subsidiarias ahora en revisión y referido a los números 1, 3 y 5 de Lazarraga Kalea (perfil de planta baja y cuatro plantas de pisos, con una altura máxima de 14,40 metros).

Garajes:

Se establecen las oportunas servidumbres de paso recíprocas entre los diversos propietarios, de forma que cualquier plaza de garaje resulte con acceso desde la rampa planteada. Asimismo, se establece una servidumbre de uso público en superficie.

#### *Construcción de Ascensores.*

Se permite la construcción de ascensores en las edificaciones ya existentes. Para ello podrá adosarse en fachada un elemento que contenga el hueco y la cabina, estudiando su emplazamiento para garantizar el paso peatonal en la acera.

Los accesos serán siempre a través de los elementos comunes, utilizando para ello el descansillo intermedio de la escalera, y su acceso desde la calle será siempre a través de un espacio cerrado, ampliación del portal, y nunca con acceso directo desde el exterior.

El Ayuntamiento estudiará cada caso, de forma que su construcción que conlleve una invasión del espacio público, no impida el paso peatonal del barrio.