

AREA URBANISTICA:

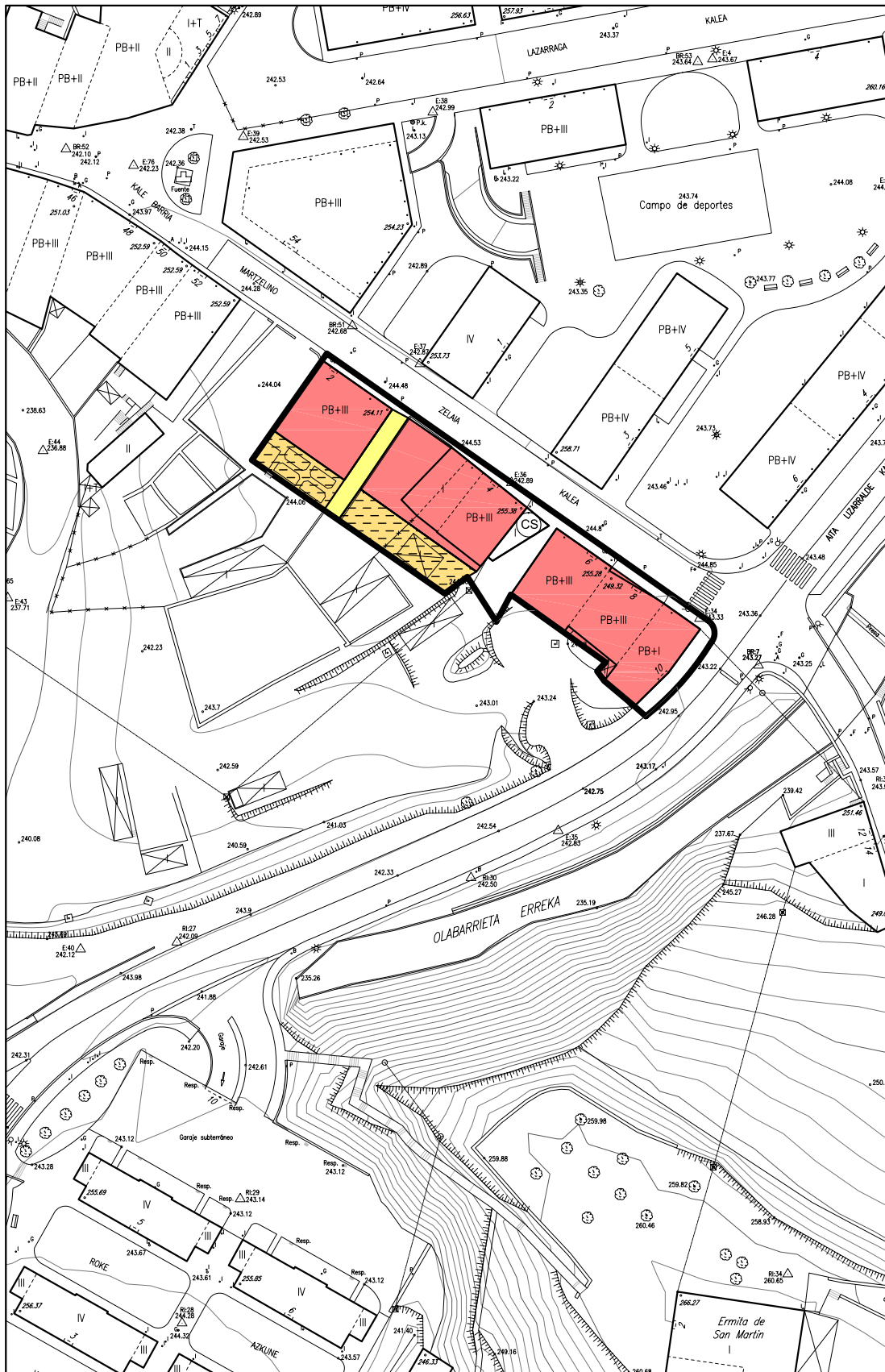
I.16 M. ZELAI KALEA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/1000



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE OÑATI  
TEXTO REFUNDIDO

## HIRIGINTZA ALORRA

## I.16 - M. ZELAIA KALEA

Azalera: 1.495 m<sup>2</sup>

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 1.495 m<sup>2</sup>

Probetxamendu globala: 29 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 193,97 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 Baldintzak.*

Ez da beharrezkoa mendeko antolamendu bat idaztea. Dagokion eraikuntza proiektua aurkeztuta baimentzen da orube bakartuetan jarduketak egitea.

Hiritartzearen kargak:

Sustapen bakoitzak bere jabetzaren barnean dagoen espalio zatia edo espazio publikoa laga beharko du. Espazio horien lagapena hiritartzea behar bezala egin ondoren egingo da.

Antolamendutik kanpoko eraikuntzak:

Nahiz eta dauden eraikuntzetariko bat ere ez den antolamendutik kanpo aitortzen, eraikuntza berriek beren lerrokadurak planoetan definiturikoetara egokitzerakoan horietatik kanpo geratzen diren eraikinaren zatiak eraitsi beharko dituzte.

Martzelino Zelaia 4. zenbakiaren gehiegizko altuera ez da antolamendutik kanpo dagoela ulertuko, nahiz eta eraistearren kasuan eraikin berriak profila arau hauetan baimendutakora egokitu beharko duen.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Etxebizitza Erabilerrako Lurzatiak:

Eraikitako guztizko Azalera: 2.623 m<sup>2</sup>

Gehieneko etxebizitza kopurua: 29 etxebizitza.

Dauden etxebizitzak: 14 etxebizitza.

Etxebizitzen ugaritzea: 15 etxebizitza.

Etxebizitzen kokalekua eta banaketa:

## AREA URBANISTICA

## I.16 - M. ZELAIA KALEA

Superficie: 1.495 m<sup>2</sup>

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 1.495 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Global: 29 viviendas.

Intensidad de Uso: 193,97 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.

*Condiciones de Planeamiento.*

No es necesaria la redacción de planeamiento subordinado. Se permite la actuación por solares aislados con la presentación del correspondiente proyecto de construcción.

Cargas de Urbanización:

Cada promoción deberá ceder el tramo de acera o espacio público que resulte incluido dentro de su propiedad. La cesión de estos espacios se efectuará debidamente realizada su urbanización.

Edificaciones Fuera de Ordenación:

Si bien no se declara ninguno de los edificios existentes fuera de ordenación, las nuevas edificaciones, al adecuar sus alineaciones a las definidas en los planos deberán derribar aquellas partes del edificio que queden fuera de las mismas.

El exceso de altura del n.º 4 de Martzelino Zelaia no se considerará fuera de ordenación, si bien en caso de derribo el nuevo edificio deberá ajustar su perfil al permitido en estas normas.

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie total construida: 2.623 m<sup>2</sup>

Número máximo de viviendas: 29 viviendas.

Viviendas existentes: 14 viviendas.

Incremento de viviendas: 15 viviendas.

Localización y distribución de viviendas:

Localización	Número máximo de viviendas a construir	Número de viviendas actual	Incremento del número de viviendas
Terreno junto a n° 4	5	-	5
M. Zelaia n° 4	6	3	3
M. Zelaia n° 8	5	1	4
M. Zelaia n° 10	4	1	3
Total			15

Kokalekua	Eraikiko diren etxebizitzen gehieneko kopurua	Gaur egungo etxebizitzen kopurua	Etxebizitza kopuruaren handitzea
4. zk.aren aldameneko lurzatia	5	-	5
M. Zelaia 4. zk.	6	3	3
M. Zelaia 8. zk.	5	1	4
M. Zelaia 10. zk.	4	1	3
Guztizkoa			15

— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Merkataritza erabilera: 874 m<sup>2</sup>

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Dagokion planoan adierazitakoak.

Era berean, kalearen aurreko lerrokaduren erregulazioa ziurtatzeko helburuarekin, eta dauden eraikuntzak ordezkatzearen kasuan, lerrokadura berria aldameneko fatxadako lerroen jarraitasunak definituko du.

Hiritartzeko sestrak:

Martzelino Zelaia kaleko egungo sestrak mantenduko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profila: 3,20 metroko beheko solairua eta 2,80 metroko hiru solairu.

Gehieneko altuera: 11,80 metro.

Estalkiaren malda: %35.

Gehieneko teilatu hegala: 1,00 metro.

Hegalak: Ikus ordenantza orokorren 150. artikulua.

Tratamendu eta baldintza estetikoak:

Martzelino Zelaia kalearen atzealdean kokatu beharreko garajeen estalkiaren azalerako tratamendua baratze gisa aprobetxatu edo erabiltzea ahalbidetzeko landare lurreko geruza nahi-koarena izango da.

## HIRIGINTZA ALORRA

### I.17 - KALEGOIENA

*Azalera:* 12.060 m<sup>2</sup>

*Lurzorua Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

*Azalera:* 12.060 m<sup>2</sup>

*Eraikuntza probetxamendua (Eraikuntza berria):* 9.862 m<sup>2</sup>c.

*Gehieneko etxebizitza kopurua:*

— Daudenak: 2 etxebizitza.

— Eraikuntza berria: 85 etxebizitza.

*Erabilera intentsitatea:* 70,48 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:*

— Jarduketa horrekin Foruenaren aurkako plaza berria Atzeko Kalea irekita egitea biltzen da eta hirigunearen atze-ohal gisa planteatu da. Proposatutako antolamendua, dagokion garapen antolamenduan definiturikoa, zeharkako blokea luzeran atarape baten bitartez plaza berrira irekitzen den oinezkoen kale batek osatutako bi bloke irekien orrazi bat da.

— Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales: 874 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

*Alineaciones:*

Las indicadas 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.

*Rasantes de Urbanización:*

Se mantendrán las rasantes actuales de la calle Martzelino Zelaia.

*Definición Volumétrica de la Edificación:*

Perfil: Planta Baja de 3,20 m. y tres plantas de pisos de 2,80 m.

Altura máxima: 11,80 metros.

Pendiente de cubierta: 35%.

Alero máximo: 1,00 metro.

Vuelos: Ver artículo 150 de las Ordenanzas Generales.

*Tratamiento y Condiciones Estéticas:*

El tratamiento superficial de la cubierta de los garajes a ubicar en la trasera de Martzelino Zelaia será de una capa de tierra vegetal suficiente para permitir su aprovechamiento o utilización como huertas.

## AREA URBANISTICA

### I.17 - KALEGOIENA

*Superficie:* 12.060 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Residencial Intensiva.

*Superficie:* 12.060 m<sup>2</sup>

*Aprovechamiento Edificatorio (Nueva construcción):* 9.862 m<sup>2</sup>c.

*Número Máximo de Viviendas:*

— Existentes: 2 viviendas.

— Nueva construcción: 85 viviendas.

*Intensidad de Uso:* 70,48 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:*

— Con la presente actuación se contempla la realización nueva plaza opuesta a la de los Fueros, abierta a Atzeko Kalea, y planteada como telón de fondo del casco. La ordenación propuesta, definida en el correspondiente planeamiento de desarrollo, consiste en un peine de dos bloques abiertos formado por una calle peatonal que abre a la nueva plaza a través de un porche que recorre longitudinalmente el bloque transversal, conectando además la plaza con Kale Barria.