

AREA URBANISTICA:

I.17 KALEGOIENA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Merkataritza erabilera: 874 m²

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 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 12.060 m²

Eraikuntza probetxamendua (Eraikuntza berria): 9.862 m²c.

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. Proposaturiko antolamendua, dagokion garapen antolamenduan definiturikoa, zeharkako blokea luzeran ataripe baten bitartez plaza berrira irekitzen den oinezkoen kale batek osatutako bi bloke irekien orrazi bat da.

— Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales: 874 m²

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 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 12.060 m²

Aprovechamiento Edificatorio (Nueva construcción): 9.862 m²c.

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.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Xehetasun azterketa.

Berrikusten ari diren antolamendu orokorrean definituriko Hirigintza Alorra. Antolamendua garatzen duen Xehetasun Azterketa, ekimen partikularrekoa, behin betiko onartu da 2002ko irailaren 26an. Antolamendu honetan bildutako xedapenak finkatzen dira.

Kudeaketa Baldintzak.

Dagokion Konpentsazio Proiektua idatzi da, Oñatiko Udalak behin betiko 2993ko uztailaren 29ko datarekin onartutakoa, erreferentziako antolamendu orokorrak adierazitako xedapen eta kudeaketa baldintzei jarraiki egin dena.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Finkatutako etxebizitza lurzatiaren Azalera: 545 m²

A eraikinaren lurzatiaren Azalera: 2.320 m²

B eraikinaren lurzatiaren Azalera: 2.414 m²

Etxebizitza lurzatiaren guztizko Azalera: 5.279 m²

Azalera eraikia (Eraikuntza berria):

Etxebizitzaren azalera eraikia: 8.676 m²

Merkataritzako azalera eraikia: 1.186 m²

Guztizko azalera eraikia: 9.862 m²

Gehieneko etxebizitza kopurua: 85 etxebizitza.

— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Merkataritza erabilerak.

Azalera: 1.689 m²

Gehieneko merkataritza bolumena: 5.404 m³

— Espazio Libre Eta Kirol Ekipamenduen Tokiko Sistema:

Azalera: 3.958 m²

— Aparkalekuen Tokiko Sistema:

Bide sareari erantsitako lekuak: 32 leku.

Eraikuntzaren barneko lekuak (Aparkalekuko estandar globala): 1 leku/etxe.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoetan marraztutako antolamendua onartutako Xehetasun Azterketak definiturikoarekin bat dator.

Hiritartzeko sestrak:

Xehetasun Azterketak eta dagokion Hiritartzeko Proiektuak definitzen ditu.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profila: Sotoa, beheko solairua eta hiru solairu.

Gehieneko altuera:

Sotoa: Plaza berriaren (Arantzazuko Ama Kalea) eta aldeetako kaleen (Kale Barria eta saihesbidearen zeharkalea) artean daogen desnibelak zehaztua.

Beheko solairua: 3,20 metroko gehieneko altuera.

Solairuak: 2,80 metroko gehieneko altuera.

Estalkiaren malda: %35.

Ataripeak: 3 metroko gutxieneko zabalera.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Estudio de Detalle.

Area Urbanística ya definida por el planeamiento general en revisión. El Estudio de Detalle que desarrolla la ordenación, de iniciativa particular, ha sido aprobado definitivamente con fecha de 26 de setiembre de 2002. Se consolidan las determinaciones ya contempladas en este planeamiento.

Condiciones de Gestión.

Se ha redactado el correspondiente Proyecto de Compensación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Oñati con fecha de 29 de julio de 2003, el cual se ha realizado en correspondencia con las determinaciones y condiciones de gestión ya expuestas por el planeamiento general de referencia.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie de parcela residencial consolidada: 545 m²

Superficie de parcela edificio A: 2.320 m²

Superficie de parcela edificio B: 2.414 m²

Total superficie de parcelas residenciales: 5.279 m²

Superficie construida (Nueva construcción):

Superficie construida viviendas: 8.676 m²

Superficie construida comercial: 1.186 m²

Total superficie construida: 9.862 m²

Número máximo de viviendas: 85 viviendas.

— Usos Anejos en Planta Baja:

Usos Comerciales.

Superficie: 1.689 m²

Volumen comercial máximo: 5.404 m³

— Sistema Local de Espacios Libres y Equipamiento:

Superficie: 3.958 m²

— Sistema Local de Aparcamiento:

Plazas anejas a la red viaria: 32 plazas.

Plazas en interior edificación (Estándar global de aparcamiento): 1 plaza/viv.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

La ordenación dibujada en los planos de corresponde con la ya definida por el Estudio de Detalle aprobado.

Rasantes de Urbanización:

Quedan definidas por el Estudio de Detalle y por el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Definición Volumétrica de la Edificación:

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

Altura máxima:

Sótano: Determinado por el desnivel existente entre la nueva plaza (Arantzazuko Ama Kalea) y las calles laterales (KaleBarria y travesía variante)

Planta Baja: Altura máxima de 3,20 m.

Planta de pisos: Altura máxima de 2,80 m.

Pendiente de cubierta: 35%.

Porches: 3 m. de anchura mínima.

Mantendu Beharreko Elementuak.

Atzeko kaleko 15. zenbakian dagoen portale dintelduna mantendu eta hiritartzeko elementu bezala berrerabili beharko da, Urain dorretxea inguratuko duen gunean sartuz.

Babes Ofizialeko Etxebizitzak.

Ekainaren 30eko 17/94 Legean, «Etxebizitza gaietako gaien eta hirigintzako antolamendu eta kudeaketako tresnen izapidezeari buruzko premiazko neurriei buruzkoan» ezarritakoaren arabera, unitateko horretako etxebizitzak %20k Babes Ofizialekoa izan beharko du. Konpentsazio proiektuak mota horretako etxebizitzak eraikitzeke orubeak kokatu eta horien esleipena egiten du.

HIRIGINTZA ALORRA

I.18 - ARANTZAZU KALEA

Azalera: 1.739 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

Azalera: 1.739 m²

Gunearen probetxamendu globala: 28 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 161,01 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 izango mendeko antolamenduko inolako agiririk idaztea.

Eraikuntzako proiektuaren aurkezpenarekin eraiki ahal izango da, baina aurreko horrek baimendutako lerroakadura eta altueretara egokitu beharko du.

Kudeaketa Baldintzak.

Hiritartzearen kargak:

Sustapen bakoitza sustatzen zen lurzatiaren mugekin bat datorren espaloi zatia Udalak ezarritako materialekin eraikitza behartua dago.

Lagapenak eta bidezorrak:

Udalari lagako zaio, behar bezala hiritartu ondoren, Arantzazuko Ama kaleko lerroakadura berria definitzen duen 2,50 metroko gutxieneko espaloia.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Gutzizko azalera eraikia: 2.394 m²

Baimendutako gehieneko etxebizitza kopurua: 28 etxebizitza.

Dauden etxebizitzak kopurua: 23 etxebizitza.

Etxebizitzak ugaritzearen gutzizkoa: 5 etxebizitza.

Etxebizitzak kokalekua eta banaketa:

Elementos a conservar.

Deberá mantenerse la portada adintelada existente en el edificio n.º 15 de Atzeko Kalea y reutilizarlo como elemento de urbanización, integrándolo en la zona verde que rodeará a la casa torre de Urain.

Viviendas de Protección Oficial.

En aplicación de lo dispuesto en la Ley 17/94 de 30 de junio de «Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística» el 20% de las viviendas de esta unidad deberán ser de Protección Oficial. El Proyecto de Compensación localiza los solares para construir este tipo de viviendas y procede a su adjudicación.

AREA URBANISTICA

I.18 - ARANTZAZU KALEA

Superficie: 1.739 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Casco Antiguo.

Superficie: 1.739 m²

Aprovechamiento Global de la zona: 28 viviendas.

Intensidad de Uso: 161,01 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 ningún documento de planeamiento subordinado.

Podrá construirse con la presentación del proyecto de construcción, que deberá ajustarse a las alineaciones y alturas permitidas.

Condiciones de Gestión.

Cargas de Urbanización:

Cada promoción esta obligada a la construcción del tramo de acera que coincide con los límites de la parcela que se promociona con los materiales que fije el Ayuntamiento.

Cesiones y Servidumbres:

Será cedida al Ayuntamiento, debidamente urbanizada, la acera mínima de 2,50 metros que define la nueva alineación a la calle Arantzazuko Ama.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Superficie total construida: 2.394 m²

Número de viviendas máximo permitido: 28 viviendas.

Número de viviendas existentes: 23 viviendas.

Total aumento de viviendas: 5 viviendas.

Localización y distribución de viviendas: