

AREA URBANISTICA:

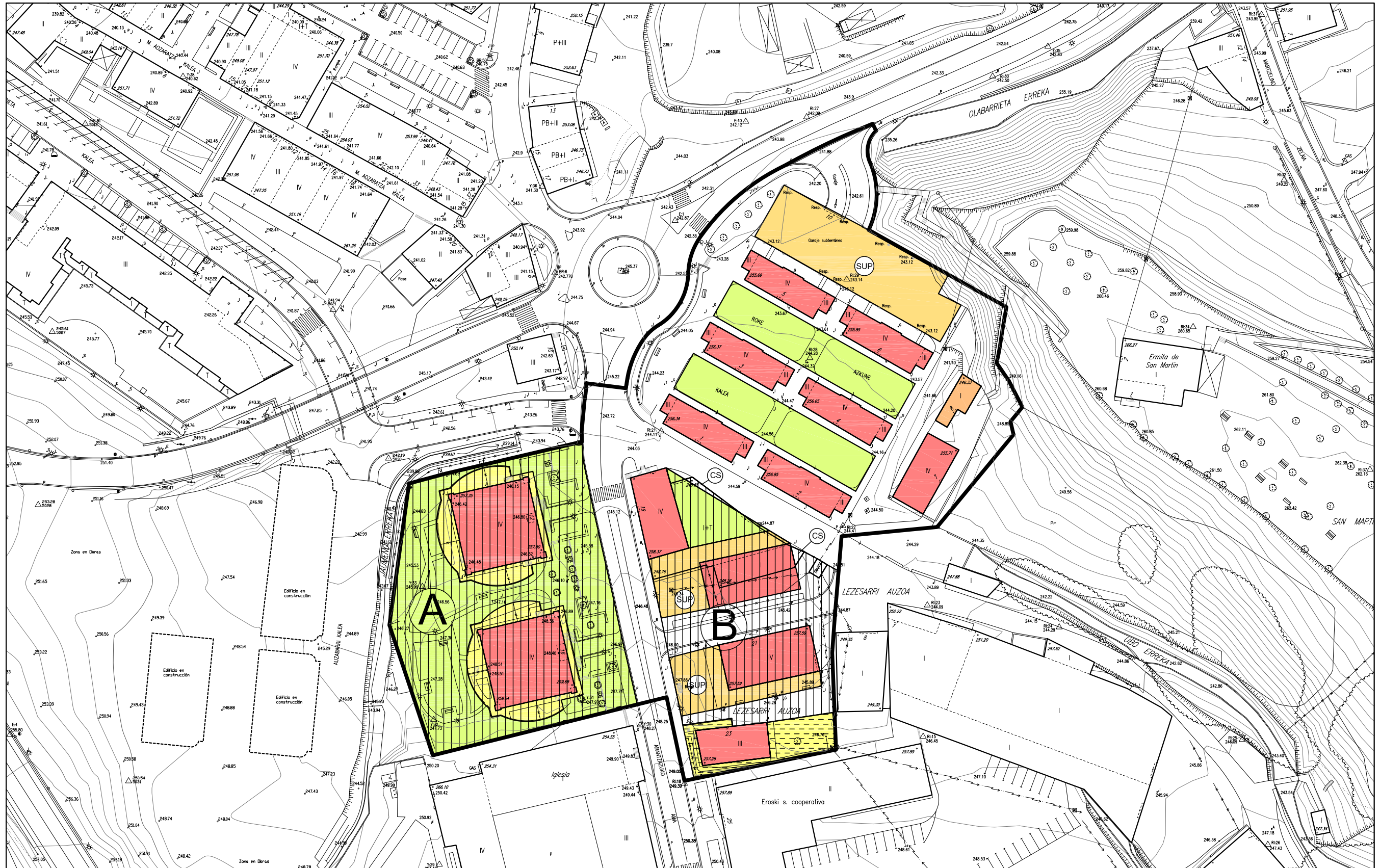
I.21 ROKE AZKUNE

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/1000



Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Hirigintzako alor berria eta saihebidetaren lehen aldiarekin lotzen duen bidearen inguruko espazio publikoa zabaltzea ahalbidetzeko helburuarekin definiturikoa.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamendu xehatua:

Helburu hori lortzeko M. Aozaratzak kaleko 22. zenbakian eta Arantzazuko Ama kaleko 4, 6 eta 10. zenbakietan dauden eraikuntzak biltzen dituen jardun unitate bat zehaztu da.

Ez da beharrezkoa izango mendeko antolamendu bat idaztea.

Hiritartzeko proiektua:

Alorraren oinezkoentzako izaera eta espazio berdearen izaera biltzen duen hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da. Hiritartzeko Proiektua idazteko ekimena Oñatiko Udalari egokituko zaio.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa Sistema:

Jardun Unitate hori garatzeko Desjabetze Sistema ezarri da.

Hiritartzearen kargak:

Hiritartzeko lanen finantzazioa Oñatiko Udalaren kargurikoa izango da eta horrek egikartzeko egoki deritzon finantzazio sistema proposatu ahal izango du.

Antolamendutik kanpo aitortutako eraikinak:

M. Aozaratzak kaleko 22. zenbakian eta Arantzazuko Ama kaleko 4, 6 eta 10. zenbakietan dauden eraikuntzak, beheko solairua, goiko solairua eta ganbarako eta beheko solairua eta bi solairuko profilekin, hirigintzako antolamendutik kanpo aitortzen dira.

Kalifikazio Xehetua.

Ondoko kalifikazio xehatua ezartzen da Hirigune Historikoa Etxebizitza bezala definituriko gunean:

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 1.579 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra:

Azalera: 285 m²

— Bide Komunikabideen Tokiko Sistema:

Azalera: 340 m²

HIRIGINTZA ALORRA

I.21 - ROKE AZKUNE

Azalera: 14.815 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 14.815 m²

Gunearen probetxamendu globala: 106 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 71,55 etx./Ha.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación y definida con el objetivo de posibilitar la ampliación del espacio público en torno al arranque del viario de conexión con la primera fase de la variante.

Condiciones de Planeamiento.

Planeamiento Pormenorizado:

Para la consecución de este objetivo se delimita una Unidad de Ejecución que incluye las edificaciones localizadas en el número 22 de la calle M. Aozaratzak y en los números 4, 6 y 10 de la calle Arantzazuko Ama.

No será necesaria la redacción de planeamiento subordinado.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un Proyecto de Urbanización que recoja el carácter peatonal y de espacio libre del área. La iniciativa para la redacción del Proyecto de Urbanización corresponderá al Ayuntamiento de Oñati.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

Para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución se establece el sistema de Expropiación.

Cargas de Urbanización:

La financiación de las obras de urbanización correrá a cargo del Ayuntamiento de Oñati, el cual podrá proponer el sistema de financiación que crea conveniente para su ejecución.

Edificios Declarados Fuera de Ordenación:

Las edificaciones localizadas en el número 22 de la calle M. Aozaratzak y en los números 4, 6 y 10 de la calle Arantzazuko Ama, con perfiles variables de planta baja, planta alta y desván, y planta baja y dos plantas altas, se declaran fuera de ordenación urbanística.

Calificación Pormenorizada.

Se establece la siguiente calificación pormenorizada en la zona definida como Residencial Casco Antiguo:

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 1.579 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias:

Superficie: 285 m²

— Sistema Local de Comunicaciones Viarias:

Superficie: 340 m²

AREA URBANISTICA

I.21 - ROKE AZKUNE

Superficie: 14.815 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 14.815 m²

Aprovechamiento Global de la zona: 106 viviendas.

Intensidad de Uso: 71,55 viv/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:

— Roke-Azkune auzoaren finkatzea.

— Arantzazuko errepidearen lehen aurreko etxebizitza pantaila finkatzea, Industrialdea ezkuta dezan, eta lehen aurre horretan etxebizitza eraikuntzak finkatzea.

— Roke-Arkuneko antolamenduaren ardatz nagusia errematatzea Arantzazuko errepidearekin lotzeko hiruki plaza txiki baten bitartez.

Antolamendu Baldintzak.

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek Roke-Azkune auzoan dagoen eraikuntza finkatzea eta alorraren hegoaldearen etxebizitza hazkundera erregulatuko zuten bi Xehetasun Azterketen beharra biltzen zuten. Antolamendu orokor horren indarraldian aurreikusi ziren eta A eta B sektoreei erreferentzia egiten dieten Xehetasun Azterketak idatzi dira.

— A Sektorea:

Sektore hori guztiz eraikia dago eta Udalak jaso du hiritartzea. Sektore hori behin betiko 1990eko uztailaren 14an onartu zen dagokion Xehetasun Azterketaren eta behin betiko 1991ko maiatzaren 5ean onartu zen Hiritartzeko Proiektuaren babesean garatu da.

— B Sektorea:

Sektore hori partzialki eraikia dago. Sektore hori behin betiko 1991ko apirilaren 5ean onartu zen dagokion Xehetasun Azterketaren, behin betiko 1991ko maiatzaren 5ean onartu zen Hiritartzeko Proiektuaren eta behin betiko 1991ko uztailaren 24an onartutako Poligonoak Mugatzeko Proiektuaren babesean garatu da.

Sektore hori kudeaketa independenteko bi poligonotan banatu da eta horretarako aipaturiko Poligonoak Mugatzeko Proiektua izapidetu da, adierazitako gainerako agiriek bezala eta horiekin batera sektore horretako hirigintza xedapenak erregulatzen dituen proiektua izapidetu da.

Beraz, Onartutako antolamenduan ezarritako xedapenak finkatzen dira. Ordezkapeneko balizko jardueretarako izapidetutako antolamenduan ezarritakoaren babesean jardungo da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-69, 1-3) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketean jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen duen lurzati biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Dauden etxebizitzien kopurua: 90 etxebizitza.

Proposaturiko etxebizitza kopurua: 106 etxebizitza.

Eraispinak: 2 etxebizitza.

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 del Barrio de Roke-Azkune.

— Consolidación de la pantalla residencial en el primer frente de la carretera de Arantzazu, que oculte la zona industrial y consolidación de las edificaciones residenciales en este primer frente.

— Remate del eje central de la ordenación de Roke-Azkune por medio de una pequeña plaza triangular de conexión con la carretera de Arantzazu.

Condiciones de Planeamiento.

Las Normas Subsidiarias ahora en revisión contemplaban la consolidación de la edificación existente en el barrio de Roke-Azkune y la necesidad de redactar dos Estudios de Detalle que regulasen el crecimiento residencial al sur del área, en torno a la antigua carretera de Arantzazu. En el período de vigencia de este planeamiento general se han redactado los Estudios de Detalle previstos y referidos a los sectores A y B.

— Sector A:

Este sector se encuentra totalmente construido y recibida la urbanización por el Ayuntamiento. Este sector se ha desarrollado al amparo del correspondiente Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 14 de julio de 1990, y Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el 5 de mayo de 1991.

— Sector B:

Este sector se encuentra parcialmente construido. Este sector se ha desarrollado al amparo del correspondiente Estudio de Detalle, aprobado definitivamente el 5 de abril de 1991, Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente el 6 de mayo de 1991, y Proyecto de Delimitación de Polígonos, aprobado definitivamente el 24 de julio de 1991.

En este sector se ha procedido a su división en dos polígonos de gestión independiente, para lo cual se ha tramitado el mencionado Proyecto de Delimitación de Polígonos, proyecto que igualmente y junto al resto de documentos señalados regula las determinaciones urbanísticas de este sector.

Se consolidan por lo tanto las determinaciones ya establecidas por el planeamiento aprobado. Para posibles actuaciones de sustitución se actuará al amparo de lo establecido en el planeamiento ya tramitado.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-69, 1-3) y afectadas 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 existentes: 90 viviendas.

Número de viviendas propuestas: 106 viviendas.

Derribos: 2 viviendas.

— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

Etxebizitza erabilerak baimentzen dira beheko solairuan eta Beneditarren Komentuaren aldamenen dauden eraikuntzetan. Kasu honetan, Alorraren gehieneko etxebizitza kopurua 114 etxebizitzara igoko litzateke.

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Haur jolasak.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Xehetasun Azterketetan definitutakoak eta gainerako eraikuntzetarako planoan adierazitakoak izango dira.

Hiritartzeko sestrak:

Dauden bideen gaur egungo sestrak mantenduko dira.

Xehetasun Azterketetan baimendutako bolumen eta azalera:

— A Xehetasun Azterketa:

Azalera: 1.550 m²

Etxebizitzako azalera eraikia: 1.200 m²

Etxebizitza kopurua: 12 etxebizitza.

Beheko solairuetan eraikitako Azalera: 450 m²

Eraikitako guztizko Azalera: 1.650 m²

Eraikigarritasuna: 1,03 m²/m²

Dentsitatea: 77,5 etx./Ha.

Beheko solairuko etxebizitzaren bariantea onartzen da, etxebizitza erabilerara zuzendutako 1.650 m²-ko eraikitako guztizko azalera eta 16 etxebizitzako gehieneko kopurua inplikatu lukeena.

— B Xehetasun Azterketa:

Azalera: 2.304 m²

Etxebizitzako azalera eraikia: 1.728 m²

Etxebizitza kopurua: 18 etxebizitza.

Beheko solairuetan eraikitako Azalera: 576 m²

Eraikitako guztizko Azalera: 2.304 m²

Eraikigarritasuna: 1,00 m²/m²

Dentsitatea: 78 etx./Ha.

HIRIGINTZA ALORRA

I.22 - BEREZAOKO INDUSTRIA GUNEA

Azalera: 92.361 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 91.000 m²

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra

Azalera: 1.361 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.

— Usos Anejos en Planta Baja:

Se permiten los usos de vivienda en planta baja y en las edificaciones existentes localizadas junto al Convento de las Benedictinas. En este caso, el número máximo de viviendas del Area se elevaría a 114 viviendas.

— Sistema Local de Espacios Libres:

Juego de niños.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Serán las definidas por los Estudios de Detalle, y las graficadas en el plano para el resto de las edificaciones.

Rasantes de Urbanización:

Se mantendrán las rasantes actuales de los viales existentes.

Volúmenes y Superficies Permitidas en los Estudios de Detalle:

— Estudio de Detalle A:

Superficie: 1.550 m²

Superficie Construida Residencial: 1.200 m²

Número de viviendas: 12 viviendas.

Superficie Construida en Bajos: 450 m²

Superficie Total Construida: 1.650 m²

Edificabilidad: 1,03 m²/m²

Densidad: 77,5 viv/Ha.

Se admite la variante de vivienda en planta baja, circunstancia que implicaría una superficie construida total de 1.650 m² destinada al uso residencial, y un número máximo de 16 viviendas.

— Estudio de Detalle B:

Superficie: 2.304 m²

Superficie Construida Residencial: 1.728 m²

Número de viviendas: 18 viviendas.

Superficie Construida en Bajos: 576 m²

Superficie Total Construida: 2.304 m²

Edificabilidad: 1,00 m²/m²

Densidad: 78 viv/Ha.

AREA URBANISTICA

I.22 - BEREZAOKO INDUSTRIA GUNEA

Superficie: 92.361 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Clasificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 91.000 m²

— Sistema General de Cauces Fluviales.

Superficie: 1.361 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.