

AREA URBANISTICA:

I.33 KALE ZAHARRA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/1000





## HIRIGINTZA ALORRA

## I.33 - KALE ZAHARRA

*Azalera:* 37.293 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Alde Zaharra Etxebizitza Gunea.

*Azalera:* 34.462 m<sup>2</sup>

Probetxamendu globala:

— Dauden etxebizitzak: 339 etxebizitza.

— Baimendutako etxebizitzak: 344 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea (batez bestekoa): 99,82 etx./Ha.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra:

F.6.- Erljio ekipamendua.

*Azalera:* 35 m<sup>2</sup>

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra:

*Azalera:* 2.796 m<sup>2</sup>

*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:

— Hiriguneko etxebizitza gunea finkatzea, eraikuntza ordezkatzeko balizko eragiketak erregulatuz.

— Eraikitako ondarea birgaitzeko joera duen politika orokorra sustatzea, ordezkatzearena baino gehiago.

— Guneko ingurumen izaera eta balioak mantentzea.

— Ibaiertzean pasealeku bat sortzea Unibertsitatearen eta Kale Zaharreko zuhaitziaren artean, baselizaren atzetik, ibaiari zati guztian bideratuz.

— Erabilera publikoko espazio libre bat sortzea Aita Madina kaleko etxeen atzealdeko lurzatietan, kirol zelaian eta Lizaur Arkitektoa kalean.

*Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Orube bakartuetako jarduketa baimentzen da, antolamenduko tarteko irudien beharrik gabe, eraikuntzako proiektuak aurkeztuta. Era berean, behin betiko 1992ko irailaren 8an onartu zen Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezira igozten da, alor horren hiritartzeko xedapenen erregulaziorako.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-45), (A-50) eta (A-51) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketek jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

## AREA URBANISTICA

## I.33 - KALE ZAHARRA

*Superficie:* 37.293 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Residencial Casco Antiguo.

*Superficie:* 34.462 m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Global:

— Viviendas existentes: 339 viviendas.

— Viviendas permitidas: 344 viviendas.

Intensidad de Uso (media): 99,82 viv/Ha.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

F.6.- Equipamiento -Religioso.

*Superficie:* 35 m<sup>2</sup>

— Sistema General de Comunicaciones Viarias:

*Superficie:* 2.796 m<sup>2</sup>

*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 la zona residencial del casco, regulando posibles operaciones de sustitución de la edificación.

— Fomento de una política general, que tienda hacia la rehabilitación del patrimonio construido, más que a su sustitución.

— Conservación del carácter y de los valores ambientales de la zona.

— Creación de un paseo de borde del río entre la Universidad y la arboleda de Kale Zaharra por detrás de la ermita, canalizando el río en todo el tramo.

— Creación de un espacio libre de uso público en los terrenos situados entre las traseras de las casas de la calle Aita Madina, el campo de deporte y la calle Arquitecto Lizaur.

*Condiciones de Planeamiento.*

Figura de Planeamiento:

Se permite la actuación por solares aislados, sin necesidad de figuras intermedias de planeamiento, con la presentación de proyectos de construcción. Asimismo, se remite al Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico, aprobado definitivamente con fecha de 8 de setiembre de 1992, la regulación de las determinaciones urbanísticas del presente Area.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-45), (A-50) y (A-51) afectadas e incluidas 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.

Hiritartzeko proiektua:

Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Bereziak definiturikoak.

Era berean, Ibaia bideratzeko Proiektua eta pasealekuaren zuhaitzia bitarteko hiritartzea gauzatu dira.

*Kudeaketa Baldintzak.*

San Anton kalearen atzealderako aurreikusitako garajeen eraikuntzarako orube desberdinetan independenteki jardun ahal izango da, betiere sarrera zentralizatuak mantendu eta egoki diren bidezorrak bermatzen badira.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Dauden etxebizitzaren kopurua: 339 etxebizitza.

Baimendutako etxebizitza kopurua: 344 etxebizitza.

Etxebizitzaren ugartzea gehieneko profila aplikatuz: 5 etxebizitza.

Behoko solairuaren eta erdisotoaren erabilera erantsiak:

Merkataritzako erabilera bakarrik baimentzen da.

— Ekipamendu Komunitarioko Lurzatia:

Erljio ekipamendua: 35 m<sup>2</sup>

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Erantsitako planoan definiturikoak.

Eraikuntzaren hondo berri bat ezarri da Kale Zaharreko 61, 63 eta 65. zenbakietarako, ibaiari irabazitako atzeko espazioaren okupazioarekin, oinezkoentzako pasealekua egin eta gune horretarako aurreikusitako desbiderapena gauzatu ondoren.

Hiritartzeko sestrak:

Alor guztian dauden sestrak finkatzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profila: Behoko solairua eta bi solairu.

Gehieneko altuera: 9,50 metro.

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 dituzte. Banaketa hori fatxadetan ikusi beharko da.

Betekizun horretatik salbuesten dira 6 metro baino gutxiagoko aurreak dituzten lurzatiak, eraikin bakar gisa eraiki ahal izango direnak aldamenekoetariko batekin batera.

Garaje erabilera:

Kale Zaharreko Lizaur kalearekin batzen den arteko zatia- ren oinezkoentzako funtzionamendu egokia ahalbidetzeko garaje erabilera debekatu da Kale Zaharrerako zati horretarako aurrealdea duten behoko solairuetan.

Proyecto de Urbanización:

Definido por el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico.

Se han realizado igualmente el Proyecto de Canalización del Río y la urbanización del paseo hasta la arboleda.

*Condiciones de Gestión.*

Para la construcción de los garajes previstos en la trasera de la calle San Antón, se podrá actuar sobre los distintos solares independientemente, siempre que se mantengan los accesos centralizados y se garanticen las oportunas servidumbres de paso.

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de viviendas existentes: 339 viviendas.

Número de viviendas permitidas: 344 viviendas.

Incremento de viviendas por aplicación de perfil máximo: 5 viviendas.

Usos Anejos en Planta Baja y Semisótano:

Se permite exclusivamente el uso comercial.

— Parcela de Equipamiento Comunitario:

Equipamiento Religioso: 35 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Las definidas en el plano adjunto.

Se establece un nuevo fondo de edificación para los números 61, 63 y 65 de Kale Zaharra, con la ocupación del espacio trasero ganado al río, una vez ejecutado el paseo peatonal y el desvío previsto en esta zona.

Rasantes de Urbanización:

Se consolidan las rasantes existentes en todo el área.

Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Planta Baja y dos plantas de pisos.

Altura máxima: 9,50 metros.

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 cuando se procedan 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 las 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 metros, que podrán construirse conjuntamente como un edificio con una de las colindantes.

Uso de Garajes:

Con el objeto de posibilitar el adecuado funcionamiento peatonal del tramo de Kale Zaharra hasta la confluencia con Lizaur Kalea, se prohíbe el uso de garaje en las plantas bajas con frente a este tramo de Kale Zaharra.