

AREA URBANISTICA:

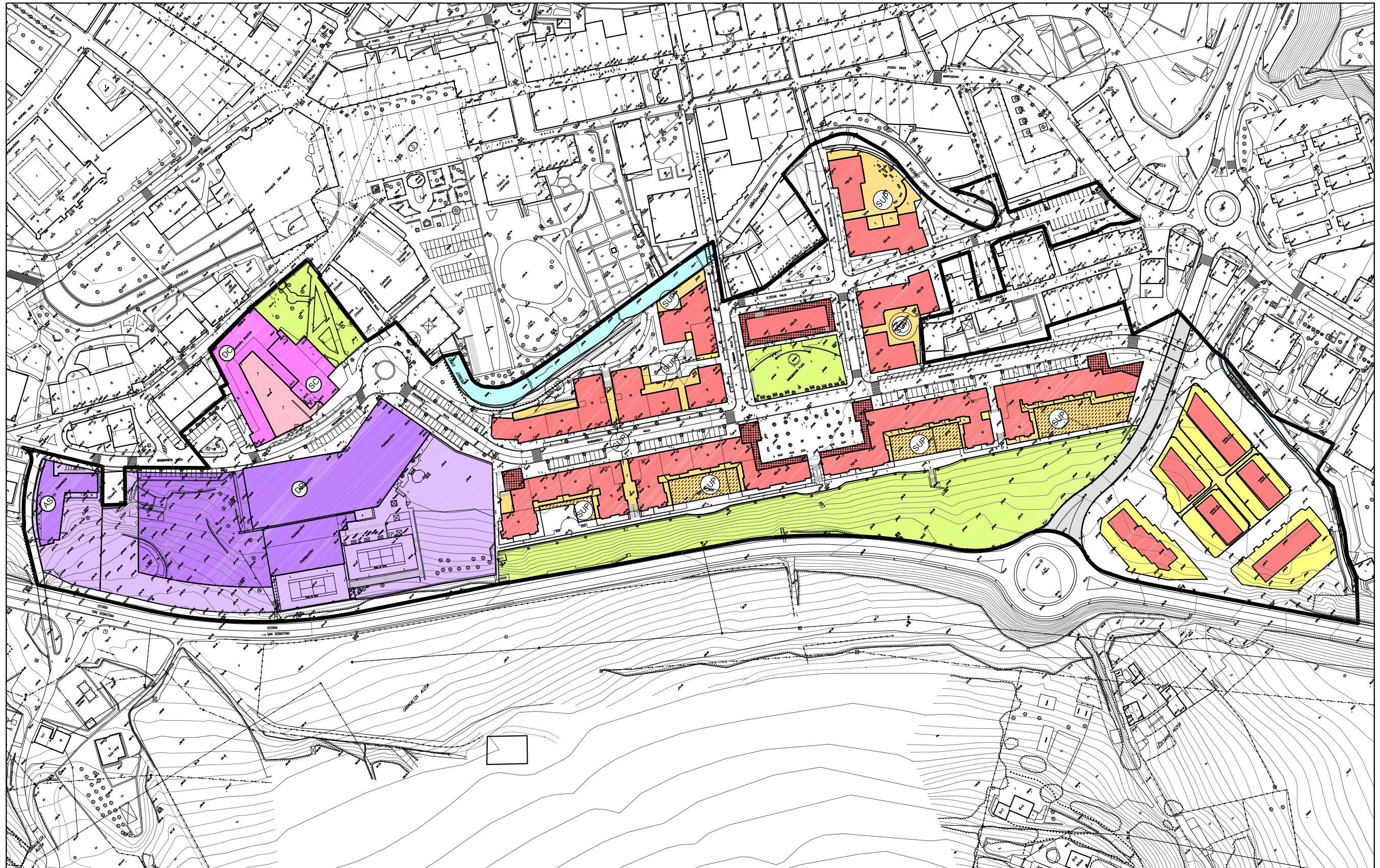
I.49 BIDEBARRIETA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharrak ezartzen du.

Kudeaketa Baldintzak.

Hirigintzako alor horren kudeaketa baldintzak aipaturiko Barne Erreformatarako Plan Berezian eta antolamendu horren garapenean egindako gainerako agirietan bilduta geratzen dira.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuen azalera:

Iparraldeko lurzatia: 6.591,00 m²

Erdiko lurzatia: 7.424,00 m²

Hegoaldeko lurzatiak: 3.169,49 m²

Lurzati pribatuen guztizko Azalera: 17.184,49 m²

Lurzatiaren okupazioko gehieneko azalera:

Iparraldeko lurzatia: 3.230,39 m²

Erdiko lurzatia: 4.695,00 m²

Hegoaldeko lurzatiak: 1.967,49 m²

Lurzatiaren okupazioko gehieneko azaleraren guztizkoa: 9.892,88 m²

Gehieneko azalera eraikia:

Iparraldeko lurzatia: 5.873,03 m²

Erdiko lurzatia: 5.941,00 m²

Hegoaldeko lurzatiak: 2.073,09 m²

Gehieneko azalera eraikiaren guztizkoa: 13.887,12 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak eta Barne Erreformatarako Plan Berezian ezarritakoak.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Lurzatiaren gehieneko okupazioa: Dagoena.

— Gehieneko eraikigarritasuna: Dagoena.

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko barne altuera: 11 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera (estalkipean): 13 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

HIRIGINTZA ALORRA

I.49 - BIDEBARRIETA

Azalera: 89.333 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Gune Intentsiboa.

Azalera: 69.373 m²

Eraikuntza probetxamendua: 46.523 m²c.

Gehieneko etxebizitza kopurua: 414 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 56,67 etx./Ha.

nantes 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.

Condiciones de Gestión.

Las condiciones de gestión de esta área urbanística quedan recogidas en el citado Plan Especial de Reforma Interior y demás documentos realizados en desarrollo de este planeamiento.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcelas Privadas:

Parcela Norte: 6.591,00 m²

Parcela Central: 7.424,00 m²

Parcelas Sur: 3.169,49 m²

Total Superficie de Parcelas Privadas: 17.184,49 m²

Superficie Máxima de Ocupación de Parcela:

Parcela Norte: 3.230,39 m²

Parcela Central: 4.695,00 m²

Parcelas Sur: 1.967,49 m²

Total Superficie Máxima de Ocupación de Parcela: 9.892,88 m²

Superficie Construida Máxima:

Parcela Norte: 5.873,03 m²

Parcela Central: 5.941,00 m²

Parcelas Sur: 2.073,09 m²

Total Superficie Construida Máxima: 13.887,12 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano y establecidas por el Plan Especial de Reforma Interior.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Ocupación Máxima de Parcela: La existente.

— Edificabilidad Máxima: La existente.

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima Interior: 11 metros.

— Altura Máxima de la Edificación (incluso cubierta): 13 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

AREA URBANISTICA

I.49 - BIDEBARRIETA

Superficie: 89.333 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial Intensiva.

Superficie: 69.373 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 46.523 m²c.

Número Máximo de Viviendas: 414 viviendas.

Intensidad de Uso: 56,67 viv/Ha.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

Kirol ekipamendua: 15.171 m²

Ekipamendu asistentziala: 2.051 m²

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra.

Azalera: 1.562 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 1.176 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.

Antolamendu irizpideak:

— Hirigune historikoaren zabalgun bat sortzea saihebidetaren eta ibaiaren trazatuak mugatutako lurzati librean betetzearekin, Lekunbarri auzoan hasitako eraikuntza prozesuarekin jarraituz.

— Tokiko sistemei edo alorreko planeko zuzkidurarako erreserbako gutxienezko moduluak dagozkien lagapenen kontzentrazioa, Antolamenduaren Erregelamenduaren Eranskinean erregulatutakoak, Santa Anako Komentu zaharraren lurretan, horrela, dauden eraikuntzei edukia emanez.

— Parkeko zerrenda berdea mantentzea saihebidetaren babes gisa.

— Hirigunearekiko lotura egitea saihebidetaren kantoiak luzatzearen bitartez.

— Zabalgun berria Oñatiko erdiguneko zerbitzu publikoen oinarritzako eskema osatzen duen plaza nagusi baten arabera antolatzea.

— Triana auzoko zabalgun berriaren diseinu orokorra mantendu eta eranstea, egungo ezaugarriak mantentzen dituen.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Hirigintzako Alor hori garatzeko Alorreko Plan bat idatzi da, behin betiko 1989ko abuztuaren 5ean onartu zena, bai eta behin betiko 1992ko martxoaren 10ean onartu zen garapeneko antolamendu honen aldaketa bat ere: Era berean, Hiritartzeko Proiektu bat egin da, 1991ko urriaren 22an onartu zena behin betiko.

Jarduketa hori ia guztiz gauzatu dago eta Udalak jaso du hiritartzea. Dagoen eraikuntza finkatzea aurreikusten da onartutako antolamenduan ezarritako baldintzetan.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-65) eta (A-66) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketean 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.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

Jarduketa hori Oñatiko Udalaren ekimenez garatu da eta Lankidetzako sistemaren bitartez, eta horren inguruan onartutako Birpartzelazio Proiektu bat dago.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Equipamiento Deportivo: 15.171 m²

Equipamiento Asistencial: 2.051 m²

— Sistema General de Cauces Fluviales.

Superficie: 1.562 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 1.176 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.

Criterios de Ordenación:

— Creación de un ensanche del casco histórico con la colmatación de los terrenos libres delimitados por el trazado de la variante y el río, con la continuación del proceso edificatorio comenzado en el barrio de Lekunbarri.

— Concentración de las cesiones correspondientes a los sistemas locales o módulos mínimos de reserva para dotaciones en planes parciales, regulados en el Anexo al Reglamento de Planeamiento, en los terrenos del antiguo Convento de Santa Ana, dotando así de contenido a las edificaciones existentes.

— Mantenimiento de una franja verde de parque como protección de la variante.

— Conexión con el casco histórico mediante la prolongación de los cantones de la variante.

— Ordenación del nuevo ensanche en base a una plaza central que complete el esquema básico de espacios públicos en el centro de Oñati.

— Conservación y anexión en el diseño general del nuevo ensanche del barrio de Triana, que mantiene sus actuales características.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Para el desarrollo de este Area Urbanística se ha redactado un Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha de 5 de agosto de 1989, así como una modificación de este planeamiento de desarrollo aprobada definitivamente con fecha de 10 de marzo de 1992: Asimismo, se ha realizado un Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha de 22 de octubre de 1991.

Esta actuación se encuentra prácticamente ejecutada y la urbanización recibida por el Ayuntamiento. Se prevé la consolidación de la edificación existente en los términos ya establecidos por el planeamiento aprobado.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-65) y (A-66) 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.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

Esta actuación se ha desarrollado por iniciativa del Ayuntamiento de Oñati y mediante el sistema de Cooperación, y a este respecto existe un Proyecto de Reparcelación aprobado.

Alorreko Planak esparrua kudeaketa independenteko bi poligonotan banatzen du. I. Jardun Unitateak nahiz II. Jardun Unitateak behin betiko 1991ko otsailaren 18an onartutako birpartzelazioak dituzte, eta Jabetzaren Erregistroan inskribatuta daude.

Hiritartzearen kargak:

Saihesbidearen bi puntuen artean egin beharreko bidea salbuetsita, Udalak gauzatuko baitu, alorraren hiritartzea esparruaren jabeen dagokie.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Ibaiaren aurrealdera ematen duten eraikuntzen beheko solairuan etxebizitzak kokatzeko (A konponbidea) edo eraikuntzetan merkataritzako etxabeak ezartzeko aukera (B konponbidea) biltzen da. Eraikitako gehieneko azaleraren datuak honakoak dira:

— A konponbidea:

Gehieneko azalera eraikia (Etxebizitzak): 40.900 m²

— B konponbidea:

Gehieneko azalera eraikia (Etxebizitzak): 38.368 m²

Eraikuntza berriko etxebizitzaren gehieneko kopurua: 409 etxebizitza.

Dauden etxebizitzaren kopurua: 9 etxebizitza.

Aurreikusitako eraispinak: 4 etxebizitza.

Finkatu beharreko etxebizitzak: 5 etxebizitza.

Etxebizitzaren guztizkoa: 414 etxebizitza.

— Beheko solairuaren erabilera erantsiak:

A konponbidea: 5.623 m²

B konponbidea: 8.155 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Lorategiak eta jolas eta olgetako alorrak: 12 m²/etx.

— Ikastetxeen Tokiko Sistema:

Eskolaurrea: 2 m²/etx.

OHO: 10 m²/etx.

— Interes Publiko eta Sozialeko Zerbitzuak:

Kirol parkea: 6 m²/etx.

Ekipamendu soziala: 3 m² eraki/etx.

— Aparkalekuak:

Etxebizitzako 1 lekuko gutxieneko estandarra ezartzen da. Lurpean garajeak zaintzearen erabilera onartzen da, Alorreko Planak definituriko baldintzetan.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Alorreko Planak definiturikoak finkatzen dira.

Sestrak:

Alorreko Planak eta Hiritartzeko Proiektuak definiturikoak.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Alorreko Planak definiturikoak.

El Plan Parcial procede a la división del ámbito en dos polígonos de gestión independientes. Tanto la Unidad de Actuación I como la Unidad de Actuación II cuentan con reparcelaciones aprobadas definitivamente con fecha de 18 de febrero de 1991, e inscritas en el Registro de la Propiedad.

Cargas de Urbanización:

A excepción del vial a realizar entre los dos puntos de la variante, de ejecución municipal, la urbanización del área corresponde a los propietarios del ámbito.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Se contempla la posibilidad de ubicar viviendas en planta baja en las edificaciones que dan frente al río (solución A), o bien establecer bajos comerciales en estas edificaciones (solución B). Los datos de superficie máxima construida son los siguientes:

— Solución A:

Superficie Máxima Construida (Viviendas): 40.900 m²

— Solución B:

Superficie Máxima Construida (Viviendas): 38.368 m²

Número Máximo de Viviendas de Nueva Construcción: 409 viviendas.

Número de Viviendas Existentes: 9 viviendas.

Derribos Previstos: 4 viviendas.

Viviendas a Consolidar: 5 viviendas.

Total de Viviendas: 414 viviendas.

— Usos Anejos en Planta Baja:

Solución A: 5.623 m²

Solución B: 8.155 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Jardines y áreas de juego y recreo: 12 m²/viv.

— Sistema Local de Centros Docentes:

Preescolar: 2 m²/viv.

E.G.B: 10 m²/viv.

— Servicios de Interés Público y Social:

Parque Deportivo: 6 m²/viv.

Equipamiento Social: 3 m² const./viv.

— Aparcamientos:

Se establece el estándar mínimo de 1 plaza por vivienda. Se admite el uso de guarda de garajes en subsuelo, en las condiciones definidas por el Plan Parcial.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se consolidan las definidas por el Plan Parcial.

Rasantes:

Las definidas por el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

Definición Volumétrica de la Edificación:

La definida por el Plan Parcial.

Orientazioko probetxamendu garbiak:

— A konponbidea:

Etxebizitzetan baimendutako gehieneko bolumena: 114.520 m³

Dendetan baimendutako gehieneko bolumena: 17.993 m³

Guztizkoa: 132.513 m³

Azalerari dagokion eraikigarritasun garbia: 0,56 m²/m²

Bolumenari dagokion eraikigarritasun garbia: 1,60 m³/m²

— B konponbidea:

Etxebizitzetan baimendutako gehieneko bolumena: 107.430 m³

Dendetan baimendutako gehieneko bolumena: 26.096 m³

Guztizkoa: 133.526 m³

Azalerari dagokion eraikigarritasun garbia: 0,56 m²/m²

Bolumenari dagokion eraikigarritasun garbia: 1,61 m³/m²

HIRIGINTZA ALORRA

I.50 - SUHILTZAILEAK

Azalera: 19.177 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.8.- Eskualdeko ekipamendua: 17.595 m²

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 1.582 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.

Antolamendu irizpideak:

— Jada instalatuta dauden eskualdeko zerbitzuek okupatutako lurzatiak finkatzea (Macover eta Suhiltzaileak) erabilera horrekin instalazio berriak baimenduz eskualdeko trafiko sarearekiko duten kokapen estrategikoa kontuan izanda, Deba-goieneko hirigintzako azterketak proposatutako jarraibideak jarraituz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Ezarpen berrien eraikuntza Eraikuntzako eta Hiritartzeko Proiektuak izapidetzearen bitartez jorratu ahal izango da.

Oñati ibaiaren ertzen uholde arrisku altuaren ondorioz, uholdeak jasateko arriskuaren xehetasun azterketa bat sartu beharko da arrisku hori arintzeko beharrezko jarduketek (aurreikus daitekeen birgertatze aldiaren 500 urteko uholde kuota konponduko duten betetzeak) inguruaren uholdeak jasateko arriskuarengan eragin negatiboa izango ez dutena egiaztatu ahal izateko.

Aprovechamientos netos orientativos:

— Solución A:

Volumen Máximo Permitido en Viviendas: 114.520 m³

Volumen Máximo Permitido en Comercios: 17.993 m³

Total: 132.513 m³

Edificabilidad Neta referida a la Superficie: 0,56 m²/m²

Edificabilidad Neta referida al Volumen: 1,60 m³/m²

— Solución B:

Volumen Máximo Permitido en Viviendas: 107.430 m³

Volumen Máximo Permitido en Comercios: 26.096 m³

Total: 133.526 m³

Edificabilidad Neta referida a la Superficie: 0,56 m²/m²

Edificabilidad Neta referida al Volumen: 1,61 m³/m²

AREA URBANISTICA

I.50 - SUHILTZAILEAK

Superficie: 19.177 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.8.- Equipamiento Comarcal: 17.595 m²

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 1.582 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.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los terrenos ocupados por los servicios comarcales ya instalados (Macover y Bomberos) permitiendo nuevas instalaciones con este uso en consideración a su estratégica situación respecto a la red de tráfico comarcal, siguiendo las directrices planteadas por el estudio urbanístico del Alto Deba.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. La construcción de nuevas implantaciones podrá abordarse mediante la tramitación de Proyectos de Edificación y Urbanización.

Motivado por el alto riesgo de inundación de los márgenes del río Oñati, se deberá incorporar un estudio de detalle del riesgo de inundabilidad con el objetivo de poder comprobar que las actuaciones precisas para liberar de este riesgo (rellenos que solventen la cota de la avenida de 500 años en periodo de retorno previsible) no afecten desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.