

AREA URBANISTICA:

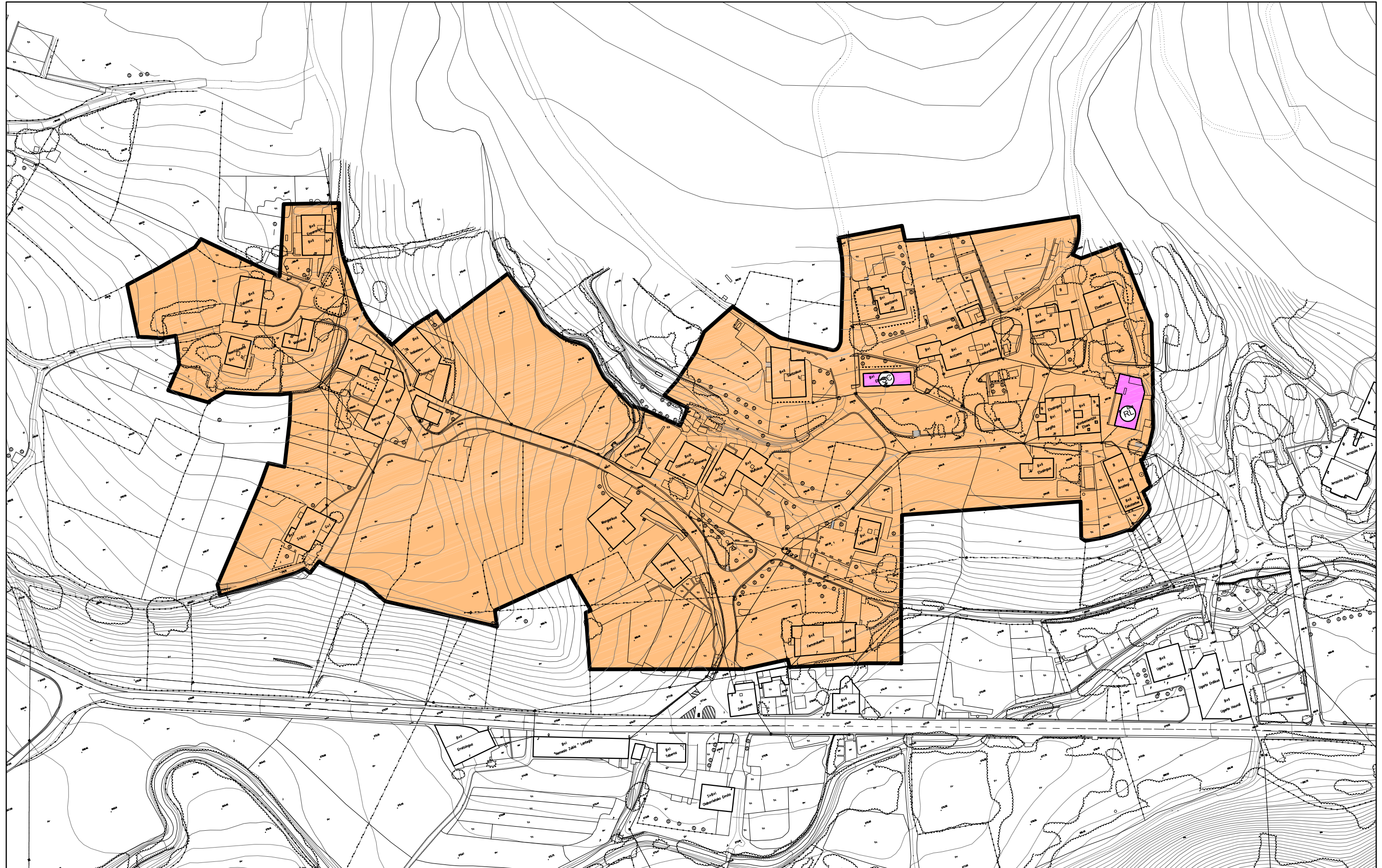
I.53 OLABARRIETA

PLANO:

1.- CALIFICACION GENERAL

ESCALA:

1/2000



AREA URBANISTICA:

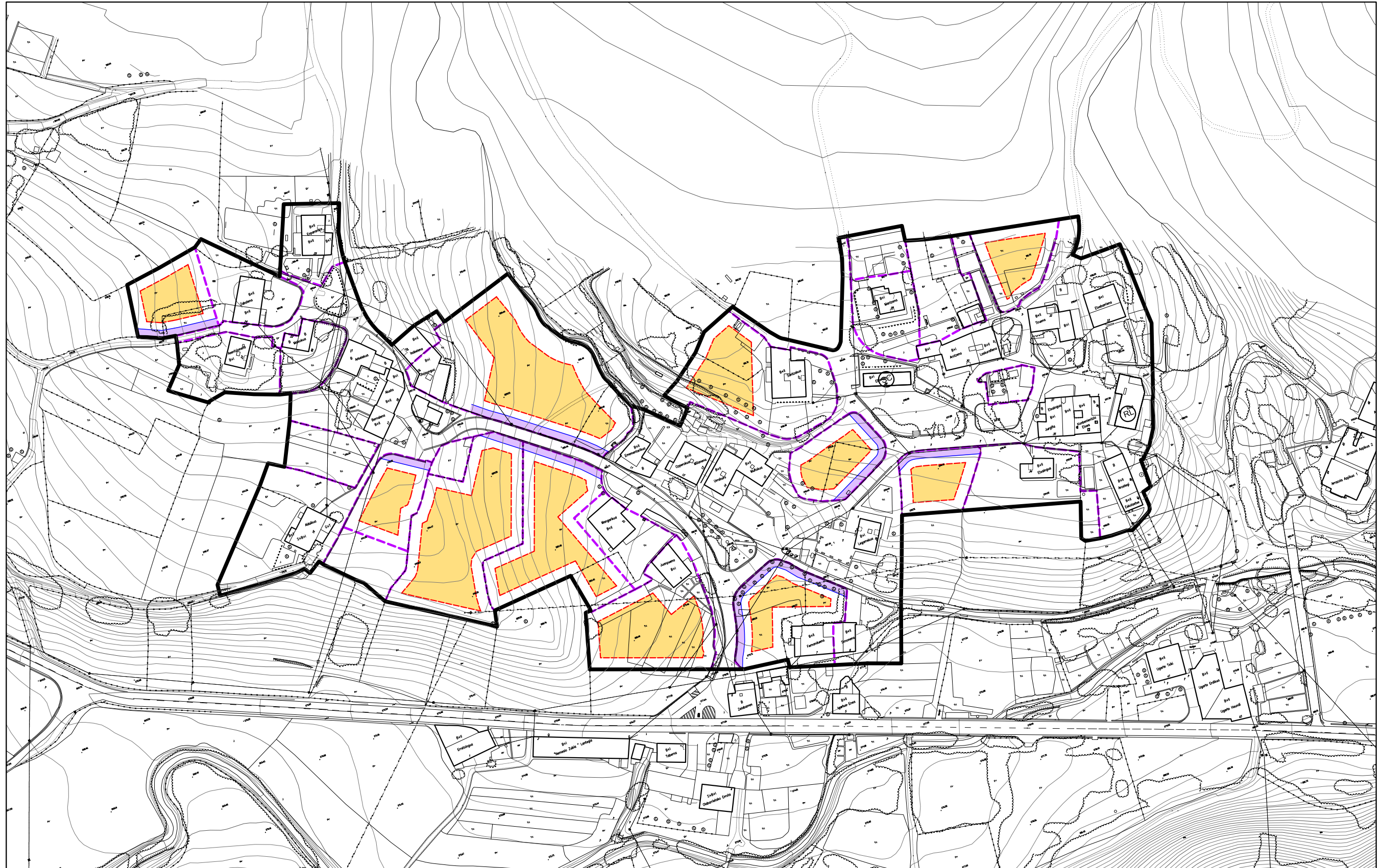
I.53 OLABARRIETA

PLANO:

2.- ORDENACION GENERAL

ESCALA:

1/2000



**Sestrak:**

Dauden sestrak mantentzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa eta azalerak:

*Kurtzebide Kaleko Etxebizitza Eraikuntza:*

- Esparruaren Azalera: 2.526 m<sup>2</sup>
- Gehieneko azalera eraikia: 2.880 m<sup>2</sup>
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 24 etxebizitza.

Garajera zuzendutako erdisotoko eta etxebizitzarako beheko solairua eta hiru solairuko gehieneko profila ezartzen da, eta eraikuntzaren 13,50 metroko gehieneko altuera, kalearen edozein puntutatik neurtuta. Erdisotoko solairuak punturen batean ere ezingo du 1,50 metroko gehieneko altuera gainditu kaleko sestrako edozein puntutatik beheko solairuko forjatuen goiko aldera neurtuta.

*Hegalaren Goiko Aldeko Etxebizitza Eraikuntza:*

- Esparruaren Azalera: 16.506 m<sup>2</sup>
- Gehieneko azalera eraikia: 640 m<sup>2</sup>
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 4 etxebizitza (bi bizitako 2 eraikin).
- Gehieneko profila: Beheko solairua eta solairu bat.

**HIRIGINTZA ALORRA****I.53 - OLABARRIETA**

*Azalera:* 77.092 m<sup>2</sup>

*Lurzorua Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

- Landa Jatorriko Etxebizitza Gunea.

*Azalera:* 77.092 m<sup>2</sup>

Gehieneko etxebizitza kopurua:

- Daudenak: 30 etxebizitza.
- Baimendutakoak: 64 etxebizitza.

*Erabilera intentsitatea:* 8,30 etx./Ha.

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

**Helburuak:**

Olabarrietako landagunea finkatzea ahalbidetzeko helburuarekin definitutako Hirigintza Alor berria.

**Antolamendu irizpideak:**

— Olabarieta landagunearen hiriko izaera finkatzea, bi bizitako etxebizitza eraikuntzen eraikuntza baldintzak erregulatutako dituen araudia proposatuz.

— EAEko Ibaien eta erreken ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (Kantauri isurialdea) ezarritakoa aplikatuz, eraikuntza berriak egikaritzeko gutxienez 12,00 metroko atzerapenak errespetatu beharko dira eta 2 metrokoak hirigintzako alor hori zeharkatzen duen Oñati ibaiaren ibaiadarraren errekaostarekiko hiritartzerako.

*Antolamendu Baldintzak.*

**Antolamenduaren irudia:**

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion eraikuntza proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da. Eraikuntza proiektuarekin eraikuntzari atxikitako lurzatiaren plano bat aurkeztu beharko da.

**Rasantes:**

Se mantienen las rasantes existentes.

**Definición Volumétrica y Superficies de la Edificación:**

*Edificación Residencial en la Calle Kurtzebide:*

- Superficie del Ambito: 2.526 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida: 2.880 m<sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas: 24 viviendas.

Se establece un perfil máximo de planta semisótano destinada a garaje y de planta baja y tres plantas altas destinadas a vivienda, y una altura máxima de la edificación de 13,50 metros, medidos desde cualquier punto de la calle. La planta semisótano en ningún punto deberá superar la altura máxima de 1,50 metros medidos igualmente desde cualquier punto de la rasante de la calle hasta la cara superior del forjado de suelo de la planta baja.

*Edificación Residencial en la Parte Alta de la Ladera:*

- Superficie del Ambito: 16.506 m<sup>2</sup>
- Superficie Máxima Construida: 640 m<sup>2</sup>
- Número Máximo de Viviendas: 4 viviendas (2 edificios bifamiliares).
- Perfil Máximo: Planta baja y una planta alta.

**AREA URBANISTICA****I.53 - OLABARRIETA**

*Superficie:* 77.092 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

- Zona Residencial de Origen Rural.

*Superficie:* 77.092 m<sup>2</sup>

**Número Máximo de Viviendas:**

- Existentes: 30 viviendas.
- Permitidas: 64 viviendas.

*Intensidad de Uso:* 8,30 viv./Ha.

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

**Objetivos:**

Area Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar la consolidación del núcleo rural de Olabarieta.

**Criterios de Ordenación:**

— Consolidación del carácter urbano del núcleo rural de Olabarieta, proponiendo una normativa que regule las condiciones de construcción de edificaciones residenciales bifamiliares.

— En aplicación de lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica), para la ejecución de las nuevas edificaciones se deberán respetar los retiros mínimos de 12,00 metros para la edificación y de 2,00 metros para la urbanización con respecto a la regata afluente del río Oñati que cruza el presente área urbanística.

*Condiciones de Planeamiento.*

**Figura de Planeamiento:**

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se podrá actuar con la presentación del correspondiente Proyecto de Edificación. Con el Proyecto de edificación deberá presentarse un plano de la parcela adscrita a la edificación.

Eraikuntza bi eraikin baino gehiagoko gaitasuna (lau etxebizitza) duen orube batean egiten denean bakarrik izapidetu beharko da eraikuntzaren lerroakadurak, hirirtartzearen tratamendua, lurzorua jabetza eta erabilera erregimenak ezartzen dituen Xehetasun Azterketa, bai eta lurzati guztiko hirirtartzeko konpromiso eta epeak ezartzen dituen ere. Kasu horretan, antolamenduaren ekimenaren titulartasuna pribatua izango da.

Hirirtartzeko proiektuak:

Ezarritako kasuan eta Xehetasun Azterketa idaztea beharrezkoa denean, dagokion Hirirtartzeko Proiektua ere idatzi beharko da antolamendu honen esparruari erreferentzia egiten diona.

Espazio publikoak gauzatu eta hobetzeko Hirirtartzeko Proiektu bat idatziko da planoetan definituriko esparruarekin.

Ingurumen eraginaren baterako ebaluazioaren azterketako babestu, zuzendu eta konpentsatzeko neurriak.

Obren aldia:

— Esku hartuko ez den jarduketa alorren inguruko uraren bidea eta ondare elementuak mugatuko dira.

— Hirigintzako Proiektuetan obran lekuan bertako jarraipen arkeologiko bat egingo da lurren mugimenduan zehar eta hondar arkeologikoen aztarnak azalduko balira Gipuzkoako Foru Aldundiaren Kultura Departamentuari jakinaraziko zaio.

— Hirigintzako Proiektuak eragindako gune guztien paisaia berreskuratzeko proiektu bat bilduko du, aldi batez eragindakoena barne.

*Kudeaketa Baldintzak.*

Jarduketa sistema:

Espazio publiko eta tokiko sistemen garapenerako hiri lurreko jardun unitate independentetzat hartzen dira eta Desjabetze sistemaren bitartez jardungo da. Jarduketa gauzatea eta horren titulartasuna Oñatiko Udalari egokituko zaio.

Hirirtartzearen kargak:

Xehetasun Azterketaren sustatzailearen kargurakoak izango dira.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Dauden etxebizitzaren kopurua: 30 etxebizitza.

Baimendutako etxebizitza kopurua: 64 etxebizitza.

Dentsitatea: 8,30 etx./Ha.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema:

Erljio ekipamenduko tokiko sistema: 320 m<sup>2</sup>

Ekipamendu sozio-kulturaleko tokiko sistema: 164 m<sup>2</sup>

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Lurzati pribatuaren barruan gehieneko lerrokadurak ezartzen dira eta ingurukaria ondoko atzerapenek definituko dute:

— Dauden bideetara: 8 metro.

Egoki joko balitz, eta betiere Udalaren iritziz, jabari eta erabilera publikoko bezala laga beharko dira lehen 4,00 metroak sarearen balizko zabaltzeetarako.

— Aldameneko lurzati-tara: 6 metro.

— Beste eraikuntza batzuetara: 12 metro.

Unicamente en el caso en el que la construcción se efectúe sobre un solar con capacidad para más de dos edificios (cuatro viviendas) deberá tramitarse un Estudio de Detalle que fije las alineaciones de la edificación, el tratamiento de la urbanización, el régimen de propiedad y usos del suelo, así como los compromisos y plazos de urbanización en la totalidad de la parcela. En este caso, la titularidad de la iniciativa del planeamiento será privada.

Proyectos de Urbanización:

En el caso establecido y que sea necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, se deberá igualmente redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización referido al ámbito de este planeamiento.

Para la ejecución y mejora de los espacios públicos, se redactará un Proyecto de Urbanización con el ámbito definido en los planos.

Medidas protectoras, correctoras y compensatorias del estudio de la evaluación conjunta de impacto ambiental.

Fase de obras:

— Se delimitarán el curso de agua y los elementos de patrimonio en las inmediaciones de las áreas de actuación que no vayan a intervenir.

— En los Proyectos de Urbanización se incluirá un seguimiento arqueológico a pie de obra durante el movimiento de tierras, y en caso de aparecer indicios de restos arqueológicos se informará al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

— Los Proyectos de Urbanización incluirá un proyecto de restauración paisajística de todas las zonas afectadas, incluidas las afectadas temporalmente.

*Condiciones de Gestión.*

Sistema de Actuación:

Para el desarrollo de los espacios públicos y sistemas locales se considerarán unidad o unidades de ejecución independientes en suelo urbano, y se actuará por el sistema de Expropiación. La ejecución y titularidad de la actuación corresponderá al Ayuntamiento de Oñati.

Cargas de Urbanización:

Correrán a cargo de la promoción del Estudio de Detalle.

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de Viviendas Existentes: 30 viviendas.

Número de Viviendas Permitidas: 64 viviendas.

Densidad: 8,30 viv/Ha.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

Sistema Local de Equipamiento Religioso: 320 m<sup>2</sup>

Sistema Local de Equipamiento Sociocultural: 164 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Se establecen unas alineaciones máximas dentro de la parcela privada cuya envolvente estará definida por los siguientes retiros:

— A caminos o viales existentes: 8 metros.

Caso de considerarse conveniente, y siempre bajo criterio municipal, deberán ser cedidos como dominio y uso público los 4,00 metros primeros para posibles ampliaciones de la red.

— A parcelas colindantes: 6 metros.

— A otras edificaciones: 12 metros.

**Gehieneko okupazioa:**

Eraiki daitekeen lurzattia definitzen duen ingurukariaren barnean solairuko 12,00 x 12,00 metroko okupazioko eraikin bakartuen eraikuntza baimentzen da eta elkarren artean gutxienez 10,00 metroko distantzia izan beharko dute.

% 10eko tolerantzia onartzen da solairuko neurrietan eta kasu guztietan gehieneko okupazioa eraikineko 144 m<sup>2</sup> da.

**Gutxieneko lurzattia:**

Bi bizitzako eraikineko gutxienez 1.200 m<sup>2</sup>-ko lurzattia izan beharko da eta gehienez 2 etxebizitza izango ditu.

Era berean, eta dauden eraikuntzetarako eta euskarri den lurzattia zatitzekotan, dagoen eraikuntzari atxikitako lurzatiaren gutxieneko azalera bildu beharko litzateke dagoen eraikuntzaren %12ko gehieneko okupazioa sortzeko.

**Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:**

— Gehieneko profila: Erdisotoa eta bi solairu.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 7 metro (1,40 metroko erdisotoari eta 2,80 solairuari dagozkionak).

— Estalkiaren gehieneko malda: %35 (bi edo lau isurkikoa egin ahal izango da).

— Gehieneko hegada: Arau Orokorretako 105. artikuluan erregulatua.

Estalkipeko solairuaren erabilera onartzen da betiere beheko etxebizitzetara lotutako gelak badaude, estalkiaren planoaren jarraipena mantentzen duen argiztapena badu plano horretan kokatutako leihoen edo argi zuloen bitartez.

**Baimendutako bolumen eta azalera:**

— Lurzatiaren gutxieneko Azalera: 1.200 m<sup>2</sup>

— Etxebizitza erabilerako gehieneko azalera eraikia: 288 m<sup>2</sup>

— Gehieneko etxebizitza kopurua: 2 etxebizitza.

**HIRIGINTZA ALORRA****I.54 - DOLAETXE**

*Azalera:* 34.310 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Industrialdea

Azalera: 33.792 m<sup>2</sup>

— Ibai Ibilguak

Azalera: 518 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:

— Etorkezunean Ulma S.C sozietatearen bere jabetzako lurzatiaren balizko zabaltzeak hartuko dituen industrialde berri bat sortzea.

**Ocupación Máxima:**

Dentro de esta envolvente que define la parcela susceptible de ser edificada, se permite la construcción de edificios aislados de 12,00 por 12,00 metro de ocupación en planta, y que deberán guardar entre sí una distancia mínima de 10,00 metros.

Se admite una tolerancia del 10% en las medidas tipo de planta, siendo en todos los casos la ocupación máxima de 144 m<sup>2</sup> por edificio.

**Parcela Mínima:**

Se deberá contar con una parcela mínima de 1.200 m<sup>2</sup> por edificio bifamiliar, y que albergará un máximo de 2 viviendas.

Asimismo, y para edificaciones existentes y caso de considerarse la subdivisión de la parcela soporte, deberá contemplarse una superficie mínima de parcela adscrita a la edificación existente tal que resulte una ocupación máxima de la edificación existente del 12%.

**Definición Volumétrica de la Edificación:**

— Perfil Máximo: Semisótano y dos plantas de pisos.

— Altura Máxima de la Edificación: 7 metros (correspondiente a semisótano de 1,40 metros y planta de piso de 2,80 metros).

— Pendiente Máxima de Cubierta: 35% (podrá realizarse a dos o cuatro aguas).

— Vuelo Máximo: Regulado en el artículo 105 de las Ordenanzas Generales.

Se admite el uso de la planta bajo cubierta siempre que se dispongan habitaciones ligadas a las viviendas inferiores, con una solución de iluminación que conserve la continuidad del plano de cubierta por medio de ventanas o lucernarios situados sobre dicho plano.

**Volúmenes y Superficies permitidas:**

— Superficie Mínima de Parcela: 1.200 m<sup>2</sup>

— Superficie Máxima Construida para uso residencial: 288 m<sup>2</sup>

— Número Máximo de Viviendas: 2 viviendas.

**AREA URBANISTICA****I.54 - DOLAETXE**

*Superficie:* 34.310 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Industrial

Superficie: 33.792 m<sup>2</sup>

— Cauces Fluviales.

Superficie: 518 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:

— Creación de una nueva zona industrial que albergue en el futuro posibles ampliaciones de Ulma S.C. sobre terrenos de su propiedad.