

AREA URBANISTICA:

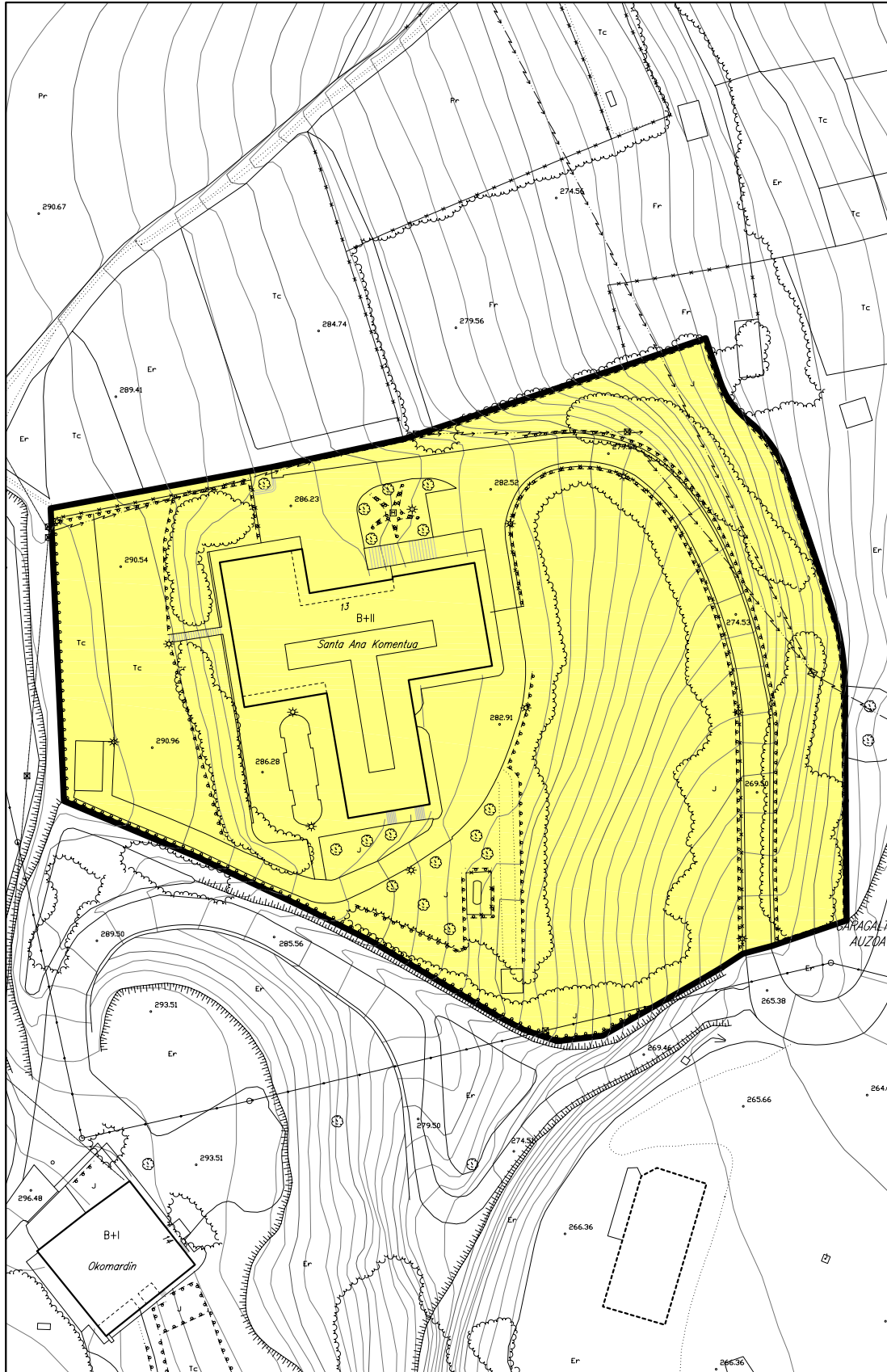
I.38 SANTA ANA KOMENTUA

PLANO:

1.- CALIFICACION GENERAL

ESCALA:

1/1000



*Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Orube bakartuetako jarduketa baimentzen da, antolamenduko tarteko irudien beharrik gabe, eraikuntzako proiektuak aurkeztuta.

Beste alde batetik, eta alorraren ekialdeko muturrean dagoen eta Energia Portatilek okupatutako egungo industri asentamenduari dagokionez, definitutako industri kalifikazioa gehienez ere hamar urteko eperako aurreikusten da antolamendu orokor hau behin betiko onartzen denetik kontatzen hasita. Aldi hori pasa ondoren, lurzorua Eskualdeko Ekipamenduko Sistema Orokor gisa kalifikatu eta 361 «Ibarra» Hirigintzako Alorrean sartuko da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-31), (A-32, 1.3), (A-33, 1-2), (A-35, 1-2), (A-37), (A-38, 1-3), (A-40), (A-41), (A44, 1-4) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketen jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharrak ezarzen du.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren Azalera: 153.790 m<sup>2</sup>

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 118.912 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko Azalera: 92.274 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 75.905 m<sup>2</sup>

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Gune Berdearen Azalera: 3.093 m<sup>2</sup>

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak erantsitako plan batean adierazten dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Lurzatiaren gaineko gehieneko okupazioa: %60.

— Lurzatiaren gaineko gehieneko eraikigarritasuna: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Solairu erabilgarrien gehieneko kopurua: 2 solairu.

— Gehieneko barne altuera: 10 m.

— Estalkipeko eraikuntzaren gehieneko altuera: 13 m.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

## HIRIGINTZA ALORRA

## I.38 - SANTA ANA KOMENTUA

Azalera: 10.505 m<sup>2</sup>

Lurzuaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Etxebizitza Kolektiboko Gunea.

Azalera: 10.505 m<sup>2</sup>

*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.

Por otra parte, y en relación con el actual asentamiento industrial localizado en el extremo este del área y ocupada por Energía Portatil, la calificación industrial definida se prevé para un período máximo de diez años contados desde la aprobación definitiva de este planeamiento general. Pasado este período, el suelo se calificará como sistema General de Equipamiento Comarcal, y se incluirá en el Area Urbanística 361 «Ibarra».

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-31), (A-32, 1-3), (A-33, 1-2), (A-35, 1-2), (A-37), (A-38, 1-3), (A-40), (A-41), (A-44, 1-4) y 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.

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada: 153.790 m<sup>2</sup>

Superficie Edificable de Parcela: 118.912 m<sup>2</sup>

Superficie de Ocupación Máxima: 92.274 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Ocupación Máxima: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 75.905 m<sup>2</sup>

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie Zona Verde: 3.093 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Las alineaciones máximas de la edificación se reflejan en el plano adjunto.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Ocupación máxima sobre parcela: 60%.

— Edificabilidad máxima sobre parcela: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— N.º máximo de plantas útiles: 2 plantas.

— Altura máxima interior: 10 m.

— Altura máxima de edificación incluso cubierta: 13 m.

Se admiten alturas mayores para elementos de instalaciones especiales.

## AREA URBANISTICA

## I.38 - SANTA ANA KOMENTUA

Superficie: 10.505 m<sup>2</sup>

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona de Residencia Colectiva.

Superficie: 10.505 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:

— Santa Ana Komentuaren erabilera eta eraikuntza finkatzea eta bere zabaltzeko aukerak erregulatuko dituen araudi bat ezartzea.

*Antolamendu Baldintzak.*

## Antolamenduaren irudia:

Ez da garapen antolamendurik egiteko beharrik ezartzen, beraz, dagokion egikaritze proiektua aurkeztuz zuzenean jardun ahal izango da.

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

## Lerrokadurak:

10 metroko gutxienekoa ezartzen da lurzatiaren bazterretan.

## Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

Profila: Hiru solairu erabilgarri.

Gehieneko altuera: 9,00 metro.

Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %20.

Eraikigarritasuna: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Estalkiaren malda: %35 (teila estalia).

## Materialak:

Balizko zabaltzeetan erabili beharreko materialak egungo eraikinean daudenen antzekoak izango dira, hala fatxadak ixteko nola, zurgintza, estalki eta abarretarako.

## HIRIGINTZA ALORRA

## I.39 - URRUTXUKO KIROLGUNEA

*Azalera:* 60.243 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

Hilerria: 11.252 m<sup>2</sup>

Kirol ekipamendua: 48.991 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:

— Dagoen hilerri erabilera finkatzea. Jada eraikitako zabalteak eragiten du beharrezkoa ez izatea epe ertainerako zabalte berriak aurreikustea, beraz, hilerria bere egungo egoeran finkatzen da.

— Oñatiko Udalak hilerritik gertu dagoen ibarra betetzea aurreikusten du. Hori egin ondoren, mailako zirkuitu bat itxiko duen bide bat zuzentzea aurreikusten du, hirigunetik Usako landako parkerako sarrera eginez. Betetze horrekin lortutako azalera lau kirol zerbitzuetarako erabiltzea aurreikusten da.

*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 uso y edificación del Convento de Santa Ana, y establecimiento de una normativa que regule sus posibilidades de expansión.

*Condiciones de Planeamiento.*

## Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de realizar un planeamiento de desarrollo por lo que se podrá actuar directamente con la presentación del correspondiente proyecto de ejecución.

*Condiciones de la Edificación.*

## Alineaciones:

Se establece un retiro mínimo de 10 metros en todos los bordes de parcela.

## Definición Volumétrica de la Edificación:

Perfil: Tres plantas útiles.

Altura máxima: 9,00 metros.

Ocupación Máxima de Parcela: 20%.

Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Pendiente de cubierta: 35% (Cubierta de teja).

## Materiales:

Los materiales a emplear en las posibles ampliaciones serán similares a los existentes en el edificio actual, tanto de cierre de fachadas como de carpinterías, cubiertas, etc.

## AREA URBANÍSTICA

## I.39 - URRUTXUKO KIROLGUNEA

*Superficie:* 60.243 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Cementerio: 11.252 m<sup>2</sup>

Equipamiento Deportivo: 48.991 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 del uso de cementerio existente. La ampliación ya construida hace innecesario plantearse a medio plazo la necesidad de nuevas ampliaciones, por lo que se consolida el cementerio en su actual situación.

— El Ayuntamiento de Oñati contempla el relleno de la vaguada próxima al cementerio. Una vez efectuado éste, se prevé una rectificación del camino existente que cerrará un circuito a nivel, dando acceso desde el casco urbano al parque rural de Usako. La superficie llana obtenida con este relleno se prevé con destino a la ubicación de servicios deportivos.