

AREA URBANISTICA:

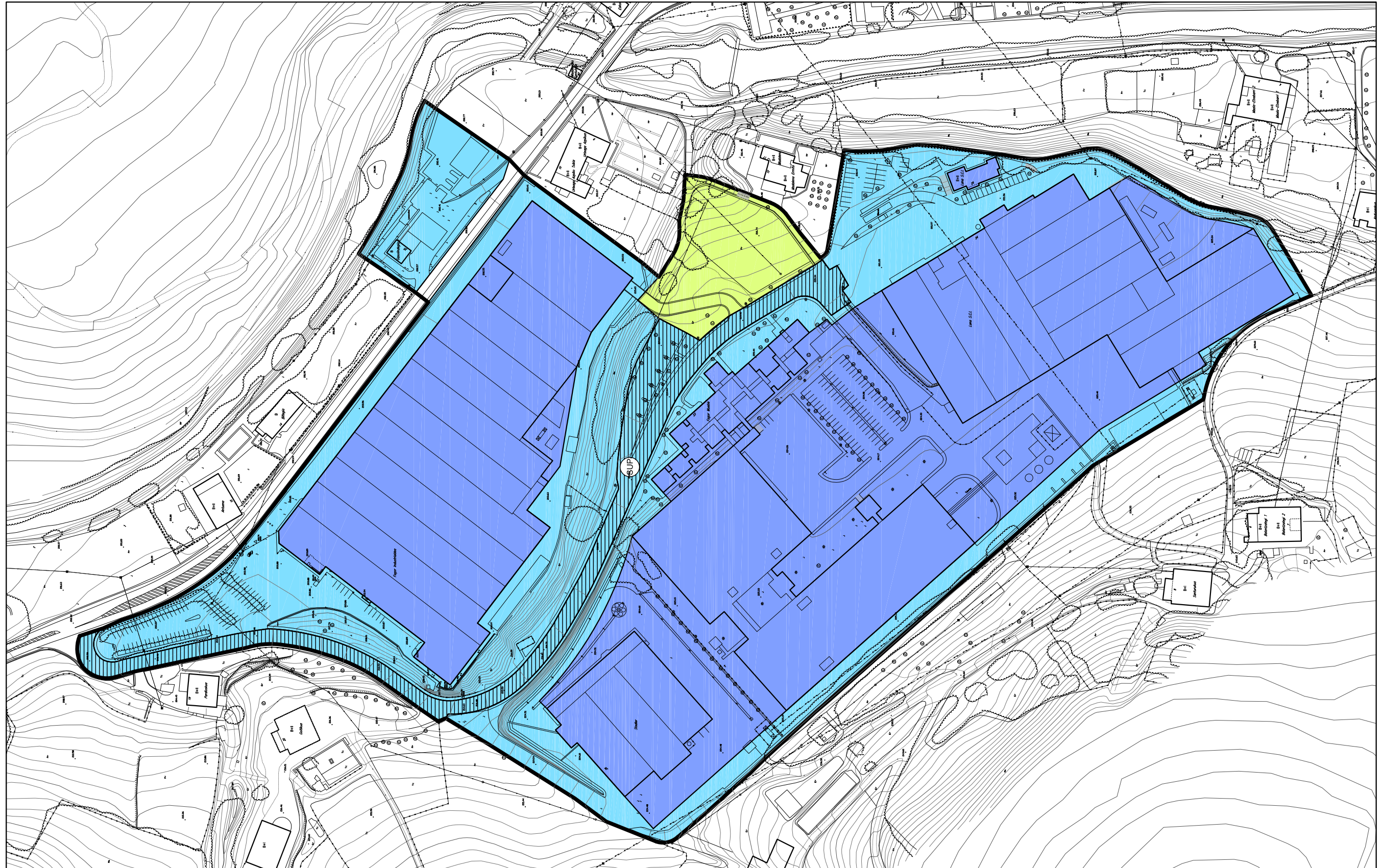
I.43 SANTAOLPETEGI

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



Industrialdea (2. Jardun Unitatea):  
 Errepidearen iparraldera dagoen Jardun Unitatea.  
 Lurzati pribatuaren Azalera: 11.036 m<sup>2</sup>  
 Lurzatiaren azalera eraikigarria: 7.143 m<sup>2</sup>  
 Gehieneko okupazioko Azalera: 6.622 m<sup>2</sup>  
 Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.  
 Egungo azalera okupatua: 2.654 m<sup>2</sup>

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

- Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %60.
- Gehieneko eraikigarritasuna: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.
- Gehieneko barne altuera: 9 metro.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 11 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuen barnean erabilerako edo eraikitako 100 m<sup>2</sup>-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

## HIRIGINTZA ALORRA

### I.43 - SANTXOLOPETEGI

*Azalera:* 119.962 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Industrialdea.

*Azalera:* 119.299 m<sup>2</sup>

— Komunikabideen Sistema Orokorra.

*Azalera:* 663 m<sup>2</sup>

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Funtsean, aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Alorraren iparraldeko muga aldatzen da, gasolindegia aldamenean eta San Prudentzio errepidearen iparraldean dagoen lurzati kanpoan utziz. Kanpoan utzitako lurra ez-hiritargari bezala sailkatzen da.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden erabilerak finkatzea. Balizko zabaltzeen aurreikuspen eta kontrola egitea, horien atzerapen, gehieneko lerrokadura eta abarren inguruko baldintza fisikoak ezarri.

*Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion gauzatzeko proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da.

Zona Industrial (Unidad de Ejecución 2):

Unidad de Ejecución localizada al norte de la carretera.

Superficie de Parcela Privada: 11.036 m<sup>2</sup>

Superficie Edificable de Parcela: 7.143 m<sup>2</sup>

Superficie de Ocupación Máxima: 6.622 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 2.654 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

- Ocupación Máxima de Parcela: 60%.
- Edificabilidad Máxima: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Perfil Máximo: Dos plantas útiles.
- Altura Máxima Interior: 9 metros.
- Altura Máxima de la Edificación: 11 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

## AREA URBANISTICA

### I.43 - SANTXOLOPETEGI

*Superficie:* 119.962 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Industrial.

*Superficie:* 119.299 m<sup>2</sup>

— Sistema General de Comunicaciones.

*Superficie:* 663 m<sup>2</sup>

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Básicamente se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Se modifica el límite norte del área, excluyendo la parcela junto a la gasolinera, y localizada al norte de la carretera a San Prudentzio. El suelo excluido se clasifica como No Urbanizable.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos existentes. Previsión y control de las posibles ampliaciones estableciendo las condiciones físicas de las mismas en cuanto a retiros, alineaciones máximas, etc.

*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 Ejecución.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-18), (A-19) eta (A-21) 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.

#### *Kudeaketa Baldintzak.*

##### Bidezorrak:

Erabilera publikoko bidezorra ezartzen da lagapeneko espazio libreko gunera sartzeko bidean, horrela bide horren izaera pribatua mantenduz.

#### *Kalifikazio Xehetua.*

— Industri Erabilera Lurzatiak:

##### 1. Industrialdea:

Errepidearen hegoaldera dago.

Lurzati pribatuaren Azalera: 111.247 m<sup>2</sup>

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 73.088 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko Azalera: 66.748 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 49.625 m<sup>2</sup>

Azaleran erabilera publikoko bidezorra duten bide pribatuak: 5.924 m<sup>2</sup>

##### Gasolindegiko Gunea:

Errepidearen iparraldera dago.

Lurzati pribatuaren Azalera: 3.720 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko Azalera: 1.500 m<sup>2</sup>

— Espazio Libreen Tokiko Sistema

Azalera: 4.332 m<sup>2</sup>

#### *Eraikuntzaren Baldintzak.*

##### Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango.

##### Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Lurzatiaren gehieneko okupazioa: %60.

— Gehieneko eraikigarritasuna: 0,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko barne altuera: 9 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

Bulegoen erabilera kasu berezira hiru solairu erabilgarri eraikitzea baimentzen da 9,00 metroko gehieneko altuera-ekin.

##### Aparkalekuak:

Lurzati pribatuen barnean erabilera edo eraikitako 100 m<sup>2</sup>-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-18), (A-19) y (A-21) 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.*

##### Servidumbres:

Se establece una servidumbre de uso público sobre el vial de acceso a la zona de espacio libre de cesión, manteniendo de esta forma el carácter privado de este viario.

#### *Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Industrial:

##### Zona Industrial 1:

Localizado al sur de la carretera.

Superficie de Parcela Privada: 111.247 m<sup>2</sup>

Superficie Edificable de Parcela: 73.088 m<sup>2</sup>

Superficie de Ocupación Máxima: 66.748 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 49.625 m<sup>2</sup>

Viales Privados con Servidumbre de uso público en Superficie: 5.924 m<sup>2</sup>

##### Zona Gasolinera:

Localizado al norte de la carretera.

Superficie de Parcela Privada: 3.720 m<sup>2</sup>

Superficie de Ocupación Máxima: 1.500 m<sup>2</sup>

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 4.332 m<sup>2</sup>

#### *Condiciones de la Edificación.*

##### Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación.

##### Definición Volumétrica de la Edificación:

— Ocupación Máxima de Parcela: 60%.

— Edificabilidad Máxima: 0,76 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima Interior: 9 metros.

— Altura Máxima de la Edificación: 12 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Para el caso particular del uso de oficinas se permite la construcción de tres plantas útiles con una altura máxima de 9,00 metros.

##### Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

*Gasolindegiko Lurzatiarako Baldintza Bereziak.*

Gasolindegi gisa erabiltzen den lurzati horretan ez dira era-enduko izaera orokorrekirekin hirigintzako alor horretarako ezarritako okupazioko baldintzak eta solairu eta altuera kopuruak. Alor horretarako honako hirigintzako baldintzak ezartzen dira:

— Erabilera: Gasolindegia. Erregaien salmenta erregulazio orokorraren arabera.

— Gehieneko azalera eraikia: 1.500 m<sup>2</sup>

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko altuera: 7 metro.

— Lerrokadurak: 6,00 metro mugetara.

## HIRIGINTZA ALORRA

## I.44 - ZUBILLAGAKO INDUSTRIA GUNEA

*Azalera:* 60.266 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Industrialdea.

*Azalera:* 57.944 m<sup>2</sup>

— Komunikabideen Sistema Orokorra.

*Azalera:* 2.322 m<sup>2</sup>

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Funtsean, aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

*Antolamendu irizpideak:*

— Dauden erabilerak finkatzea. Balizko zabaltzeen aurreikuspen eta kontrola egitea, horien atzerapen, gehieneko lerrokadura eta abarren inguruko baldintza fisikoak ezarritik.

*Antolamendu Baldintzak.*

*Antolamenduaren irudia:*

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion Gauzatze Proiektua aurkeztuta jardun ahal izango da eta lurzatiaren tratamendu orokorreko proiektu bat bildu beharko du (itxiturak, sarrerak, etab.) eta ezarritako aparkalekuko estandarra betetzen duela justifikatu beharko du.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (R-11), (A-13, 1-2), (A-14, 1-10), (A-15, 1-3) eta (A-17) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui deza-keten jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea iker-tzeko betebeharra ezartzen du.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

1. Industrialdea:

Errepidearen iparraldera dago.

Lurzati pribatuaren Azalera: 42.925 m<sup>2</sup>

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 33.826 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko Azalera: 25.755 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 19.907 m<sup>2</sup>

*Condiciones Particulares para la Parcela de Gasolinera.*

En la parcela destinada a gasolinera no regirán las condiciones de ocupación, número de plantas y alturas establecidas con carácter general para esta área urbanística. Para esta parcela se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

— Uso: Gasolinera. Venta de carburantes según la regulación general.

— Superficie Máxima Construida: 1.500 m<sup>2</sup>

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima: 7 metros.

— Alineaciones: 6,00 metros a linderos.

## AREA URBANISTICA

## I.44 - ZUBILLAGAKO INDUSTRIA GUNEA

*Superficie:* 60.266 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Industrial.

*Superficie:* 57.944 m<sup>2</sup>

— Sistema General de Comunicaciones.

*Superficie:* 2.322 m<sup>2</sup>

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Básicamente se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

*Criterios de Ordenación:*

— Consolidación de los usos existentes. Previsión y control de las posibles ampliaciones estableciendo las condiciones físicas de las mismas en cuanto a retiros, alineaciones máximas, etc.

*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 Ejecución, que deberá incluir un proyecto de tratamiento global de la parcela, cierres, accesos, etc, y que deberá justificar el cumplimiento del estándar de aparcamiento establecido.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (R-11), (A-13, 1-2), (A-14, 1-10), (A-15, 1-3) y (A-17) 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:

Zona Industrial 1:

Localizada al norte de la carretera.

*Superficie de Parcela Privada:* 42.925 m<sup>2</sup>

*Superficie Edificable de Parcela:* 33.826 m<sup>2</sup>

*Superficie de Ocupación Máxima:* 25.755 m<sup>2</sup>

*Porcentaje de Ocupación Máximo:* 60%.

*Superficie Ocupada Actual:* 19.907 m<sup>2</sup>