

AREA URBANISTICA:

I.55 OSINURDIN

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



## HIRIGINTZA ALORRA

## I.55 - OSINURDIN

Azalera: 57.050 m<sup>2</sup>

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 52.925 m<sup>2</sup>

— Bide Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 4.047 m<sup>2</sup>

— Ibai Ibilguak.

Azalera: 78 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:

— Merkataritzako zerbitzuak dituen gunearen aldameneko alorraren industria garapena.

— «Fanderia» hirigintzako alorrarekin bide lotura eta horren bitartez Zubillagako hirigunearekin, Oñati-San Prudentzio errepideari paraleloa den zirkuitua itxiz.

*Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Alorreko Plana idatzi da, behin betiko 1997ko maiatzaren 13ko datarekin onartu zena, alorraren antolamendu xehatuko baldintzak erregulatzen dituena. Era berean, dagokion Hiritartzeko Proiektua idatzi da eta hori behin betiko 1997ko azaroaren 27an onartu zen.

Alorreko plan honen xedapenak guztiz gauzatu dira, eta eraikita dagoena ordezkatzuz gero, eraikuntzako proiektuen bitartez jardun ahal izango da, betiere onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

*Kudeaketa Baldintzak.*

Jarduketaren sustapena pribatua izango da eta Konpentsazio sistemaren bitartez jardungo da. Era berean, egindako jarduketaren kudeaketako xedapenak onartutako antolamenduan eta alorreko antolamendu horren babesean garatutako gainerako kudeaketa agirietan bilduta geratzen dira.

Hirigintzako Alor horretarako proposatutako birpartzelazioa dagokion proiektuan bilduta dago, 1997ko azaroaren 27an onartutakoan.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Industriako lurzati pribatuaren Azalera: 33.981 m<sup>2</sup>

Lurzatiaren okupazioko gehieneko Azalera: 24.600 m<sup>2</sup>

Gehieneko azalera eraikigarria: 49.200 m<sup>2</sup>

— Bide Komunikabideen Sistema:

Azalera: 6.688 m<sup>2</sup>

## AREA URBANISTICA

## I.55 - OSINURDIN

*Superficie:* 57.050 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Industrial.

Superficie: 52.925 m<sup>2</sup>

— Sistema General de Comunicaciones Viarias.

Superficie: 4.047 m<sup>2</sup>

— Cauces Fluviales.

Superficie: 78 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:

— Desarrollo industrial del área colindante con la zona de servicios comarcales.

— Conexión viaria con el área urbanística de «Fanderia» y a través de ella con el núcleo urbano de Zubillaga, cerrando un circuito paralelo a la carretera de Oñati-San Prudentio.

*Condiciones de Planeamiento.*

Figura de Planeamiento:

Se ha redactado un Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha de 13 de mayo de 1997, en el que se regulan las condiciones de ordenación pormenorizada del área. Asimismo, se ha redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización, el cual fue aprobado definitivamente con fecha de 27 de noviembre de 1997.

Las determinaciones de este Plan Parcial se han desarrollado en su totalidad, y caso de procederse a la sustitución de lo ya edificado podrá actuarse mediante proyectos de edificación, y siempre al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

*Condiciones de Gestión.*

La promoción de la actuación ha sido privada y se ha actuado por el sistema de Compensación. Asimismo, las determinaciones de gestión de la actuación ya realizada quedan recogidas en el planeamiento aprobado y demás documentos de gestión desarrollados al amparo de este planeamiento parcial.

La reparcelación propuesta para este Area Urbanística queda recogida en el correspondiente proyecto aprobado definitivamente con fecha de 27 de noviembre de 1997.

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Industrial Privada: 33.981 m<sup>2</sup>

Superficie de Ocupación Máxima de Parcela: 24.600 m<sup>2</sup>

Superficie Máxima Edificable: 49.200 m<sup>2</sup>

— Sistema de Comunicaciones Viarias:

Superficie: 6.688 m<sup>2</sup>



- Zuzkidurak eta Zerbitzuak:
- Merkataritzako zuzkidura: 750 m<sup>2</sup>
- Zuzkidura soziala: 750 m<sup>2</sup>
- Kirol zuzkidura: 1.500 m<sup>2</sup>
- Zerbitzuen ekipamendua (Azpiegiturei atxikitakoak): 304 m<sup>2</sup>
- Eraikuntzaren Baldintzak.*
- Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:
- Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.
- Gehieneko barne altuera: 10 metro.
- Eraikuntzaren gehieneko altuera: 13 metro.

## HIRIGINTZA ALORRA

## I.56 - KANPIAZELAI

*Azalera:* 10.824 m<sup>2</sup>

*Lurzorua Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

- Industrialdea.

*Azalera:* 10.824 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:*

— Zañartura iristeko bideko derrigorrezko lagapenen kontzentrazioa, «Dolaetxe» hirigintzako alorrean ezarritakoen jarraipenean.

— Industri unitate berria sortzea, Zañartuko errepedeko sarrerak erregulatuz.

*Antolamendu Baldintzak.*

*Antolamenduaren irudia:*

Alorreko Plana idatzi da, behin betiko 1997ko ekainaren 12ko datarekin onartu zena, alorraren antolamendu xehatuko baldintzak erregulatzen dituena. Era berean, dagokion Hiritartzeko Proiektua egin da, 1990eko irailaren 27an onartu zena behin betiko.

Alorreko plan honen xedapenak guztiz gauzatu dira, eta eraikita dagoena ordezkatzuz gero, eraikuntzako proiektuen bitartez jardun ahal izango da, betiere onartutako antolamenduan ezarritakoaren babesean.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-27) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketeko jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen duen lurzati biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharrak ezartzen du.

*Kudeaketa Baldintzak.*

*Jarduteko ekimena:*

Jarduketaren ekimena pribatua izan da eta behin betiko 1991ko ekainaren 6an onartu zen borondatezko birpartzelazioa egin da. Era berean, aurreko antolamendu orokorrean definitutako lagapen, bidezor eta hiritartzeen baldintzak bildu dira.

- Dotaciones y Servicios:

Dotación Comercial: 750 m<sup>2</sup>

Dotación Social: 750 m<sup>2</sup>

Dotación Deportiva: 1.500 m<sup>2</sup>

Equipamiento de Servicios (Afectos a Infraestructuras): 304 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

Definición Volumétrica de la Edificación:

- Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima Interior: 10 metros.

— Altura Máxima de la Edificación: 13 metros.

## AREA URBANISTICA

## I.56 - KANPIAZELAI

*Superficie:* 10.824 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

- Zona Industrial.

*Superficie:* 10.824 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:*

— Concentración de las cesiones obligatorias a lo largo del vial de acceso a Zañartu, continuación de las establecidas en el área urbanística de «Dolaetxe».

— Creación de una nueva unidad industrial, regulando los accesos desde la carretera de Zañartu.

*Condiciones de Planeamiento.*

*Figura de Planeamiento:*

Se ha redactado un Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha de 12 de junio de 1990 en el que se regulan las condiciones de ordenación pormenorizada del área. Asimismo, se ha redactado el correspondiente Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha de 27 de setiembre de 1990.

Las determinaciones de este Plan Parcial se han desarrollado en su totalidad, y caso de procederse a la sustitución de lo ya edificado podrá actuarse mediante proyectos de edificación, y siempre al amparo de lo establecido en el planeamiento aprobado.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-27) afectada e incluida 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.*

*Iniciativa de la Actuación:*

La iniciativa de la actuación ha sido privada y se ha procedido a una reparcelación voluntaria aprobada definitivamente con fecha de 6 de junio de 1991. Asimismo se han contemplado las condiciones de cesión, servidumbres y urbanización ya definidas por el planeamiento general anterior.