

AREA URBANISTICA:

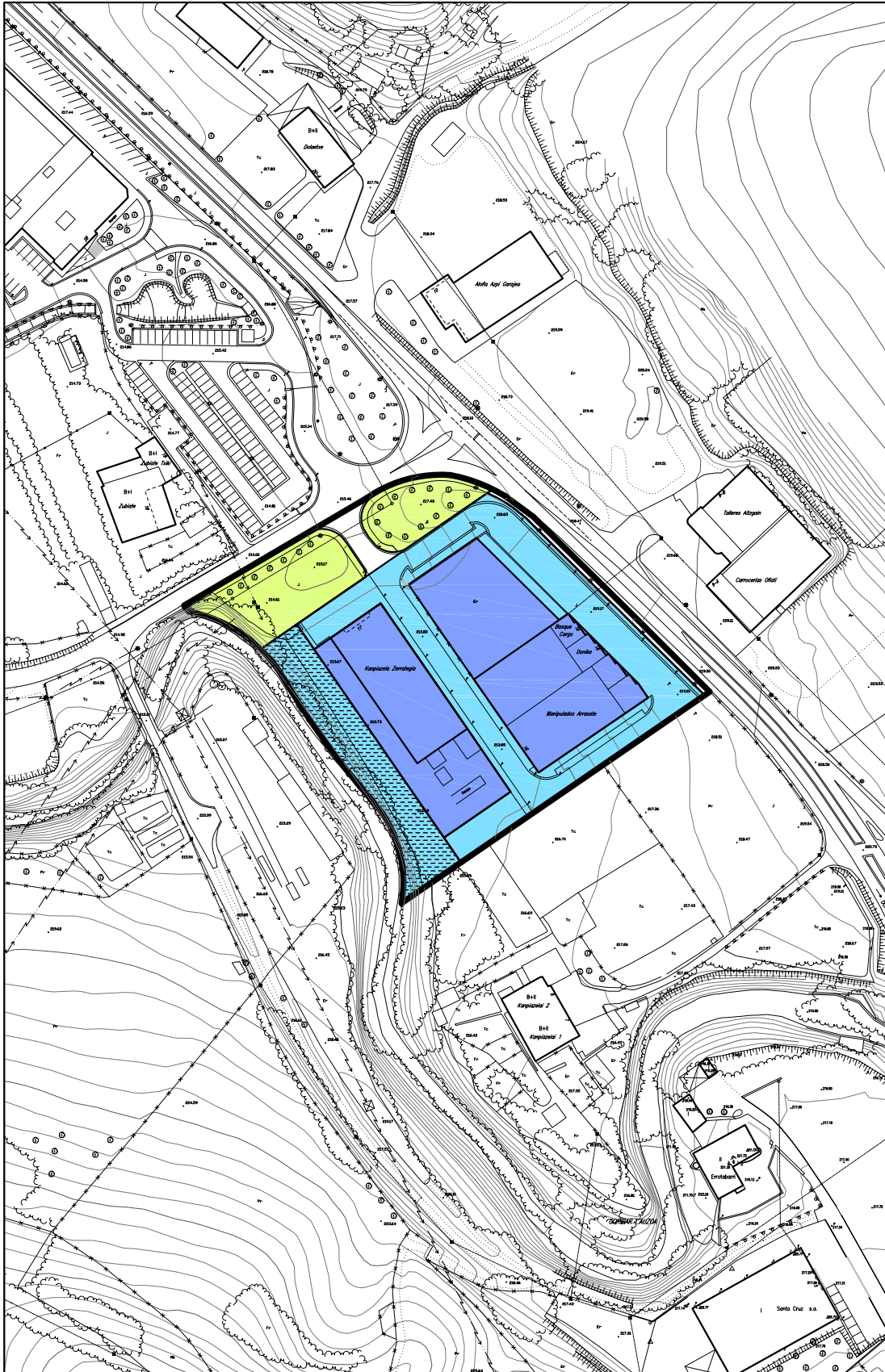
I.56 KANPIAZELAI

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



- Zuzkidurak eta Zerbitzuak:
- Merkataritzako zuzkidura: 750 m²
- Zuzkidura soziala: 750 m²
- Kirol zuzkidura: 1.500 m²
- Zerbitzuen ekipamendua (Azpiegiturei atxikitakoak): 304 m²
- 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 m²
Lurzorua Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

- Industrialdea.

Azalera: 10.824 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:

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

- Industri unitate berria sortzea, Zañartuko errepideko 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 lurzattia 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 m²

Dotación Social: 750 m²

Dotación Deportiva: 1.500 m²

Equipamiento de Servicios (Afectos a Infraestructuras): 304 m²

*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 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

- Zona Industrial.

Superficie: 10.824 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:

- 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.

Lagapenak eta bidezorrak:

Bidezor publikoa ezartzen da eraikuntzako lurzati pribatu askearen lehen bost metroetan, Oñati-San Prudentzio errepidearen espaloien izkinatik kontatzen hasita. Espazio horrek lorategi tratamenduarekin geratu beharko du eta bost metroko tamaina handiko zuhaitzen ilara bat jarri beharko da.

Hiritartzearen baldintzak:

Industri lurzatiarako sarrera ezingo da Oñati-San Prudentzio errepidetik egin. Horretarako Zañartuko errepidea erabiliko da, «Dolaetxe» alorraren aurreko topagune bat diseinatuz.

Derrigorrezko bezala ezartzen da Oñati ibaiaren aldamean kokatutako lehen hamar metroetan lorategiak eta zuhaitzak jartzea.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuen Azalera: 8.608,64 m²

Lurzati okupazioko gehieneko Azalera: 5.080,00 m²

— Jabari eta Erabilera Publikoko Sistemak:

Azalera: 2.215,36 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko barne altuera: 11 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 13 metro.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuen barnean erabilerako edo eraikitako 100 m²-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

II. ETA III. HIRIGINTZA ALORRAK**SARRERA**

Jarraian erabilera desberdinetarako banandutako lur eremu hiritargarri bakoitzeko Hirigintzako Arlo bakoitzaren Araugintzako koadroak erantsi dira, bai eta lur eremu hiritarrezin bezala definituriko alorrak ere.

Koadro bakoitzean bildutako xedapenen artean adierazpeneko edo orientazioko izaerako batzuk biltzen dira, eta beste batzuk arau-izaerakoak eta derrigorrez bete beharrekoak. Lehenengoen artean, hau da arau-izaera ez dutenen artean, guztizko azalerak edo partzialak proiektuaren plano guztien gainean neurtuta azaltzen dira eta ondorioz lan horretan erabilitako eskalen berezko akatsei lotuta. Era berean, aurkakorik adierazten ez denean orientagarritzat hartuko dira erabileraren dentsitatearen edo intentsitatearen datuak, edo eraikigarritasunarenak; hori murriztean akatsak dituzten azalerako datuek hartzen dute parte eta ondorioz agiria adierazpen izaerarekin planteatzen da.

Ez dira horrela izango irabazi asmoko probetxamenduk biltzen dituzten datuak, alorraren probetxamendu globala, erabilera bakoitzarako eraikitako gehieneko azalerak, gehieneko etxebizitza kopurua, baimendutako gehieneko bolumenak, etab. Era berean, eraikuntzaren solidoa bolumetrikoki definitzen duten parametro guztiak (lerrokadurak, altuerak, profilak, sestra, etab.) edo antolamenduko eta kudeaketako baldintzak.

Cesiones y servidumbres:

Se establece una servidumbre de uso público sobre los cinco primeros metros de la parcela privada libre de edificación contados desde el borde exterior de la acera de la carretera Oñati-San Prudentio. Este espacio deberá quedar con un tratamiento ajardinado y realizarse la implantación de una hilera de árboles de gran porte cada cinco metros.

Condiciones de Urbanización:

El acceso a las parcelas industriales no podrá efectuarse desde la carretera de Oñati-San Prudentio. Para ello se utilizará la carretera de Zañartu, con el diseño de un encuentro enfrente al del área de «Dolaetxe».

Se establece como obligatorio un tratamiento ajardinado y arbolado de los diez primeros metros situados junto al río Oñati.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcelas Privadas: 8.608,64 m²

Superficie de Ocupación Máxima de Parcelas: 5.080,00 m²

— Sistemas de Dominio y Uso Público:

Superficie: 2.215,36 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima Interior: 11 metros.

— Altura Máxima de la Edificación: 13 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 m² construidos.

AREAS URBANISTICAS II Y III**INTRODUCCION**

Se adjuntan a continuación los Cuadros Normativos de cada una de las Areas Urbanísticas en que ha sido dividido el suelo Urbanizable para los distintos usos, así como las áreas definidas en el suelo No Urbanizable.

Entre las determinaciones contenidas en cada cuadro se dan algunas con carácter indicativo u orientativo, y otras con carácter normativo y de cumplimiento obligatorio. Entre las primeras, es decir aquellas cuyo contenido no es normativo, se incluyen las superficies totales o parciales medidas en general sobre los planos de proyecto, y sujetas por tanto a errores propios de las escalas utilizadas en este trabajo. Asimismo, cuando no se indique lo contrario se considerarán orientativos los datos de densidad o intensidad de uso, o edificabilidad, en cuya deducción intervienen los datos superficiales sujetos a error, y que por lo tanto se plantean en el documento con carácter indicativo.

No así los datos que impliquen aprovechamientos lucrativos, tales como el aprovechamiento global del área, superficies máximas construidas para cada uso, número máximo de viviendas, volúmenes máximos permitidos, etc. Asimismo, todos aquellos parámetros que definen volumétricamente el sólido de la edificación (alineaciones, alturas, perfiles, rasante, etc.) o las condiciones de planeamiento y gestión.