

Lagapenak eta bidezorrak:

Bidezor publikoa ezartzen da eraikuntzako lurzati pribatu askearen lehen bost metroetan, Oñati-San Prudentzio errepidearen espaloia izkinatik kontaktzen hasita. Espazio horrek lorategi tratamendurekin 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 m<sup>2</sup>

Lurzati okupazioko gehieneko Azalera: 5.080,00 m<sup>2</sup>

— Jabari eta Erabilera Publikoko Sistemak:

Azalera: 2.215,36 m<sup>2</sup>

*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 m<sup>2</sup>-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. Lehenengo artean, hau da arau-izaera ez dutenen artean, gutzitako azalera 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 azalera datuek hartzen dute parte eta ondorioz agiria adierazpen izaerarekin planteatzen da.

Ez dira horrela izango irabazi asmoko probetxamenduak biltzen dituzten datuak, alorraren probetxamendu globala, erabilera bakoitzarako eraikitako gehieneko azalera, 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 m<sup>2</sup>

Superficie de Ocupación Máxima de Parcelas: 5.080,00 m<sup>2</sup>

— Sistemas de Dominio y Uso Público:

Superficie: 2.215,36 m<sup>2</sup>

*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 m<sup>2</sup> 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.

Horrez gain, arau izaera dute, erabilera bakoitzerako lagapen-azalerak (gune berdeak, zerbitzuak, aparkalekuetarako exigentziak, etab.), gutxieneko bezala hartzen direnak.

Hala eta guztiz ere, jarduketa sistema ez aldatzeak ez du Arau Subsidiarioetako Elementuen Aldaketa suposatuko eta Hirigintza Kudeaketako Araudiaren 155. artikuluan aurreikusitako izapidea jarraituz egin ahal izango da.

## HIRIGINTZA ALORRA

### II.2 - KIRRUKUA

2005-04-12ko behin betiko Onespeneko Akordioaren arabera Baliogabetutako Alorra

Gipuzkoako Foru Aldundiaren 2005eko apirilaren 13ko arau subsidiario hauek behin betiko onartzeko akordioan hiritartzeko alor horretarako adierazitako xedapenak baliogabetzea biltzen da etxebizitza babestuen erreserbaren eta lurzorua kalifikazioaren inguruan egindako hausnarketetan oinarrituta.

## HIRIGINTZA ALORRA

### II.4 - ZUGAZTUI

*Azalera:* 44.027 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaen Sailkapena:* Lur eremu hiritargaria.

*Sailkapen Orokorra.*

— Industrialdea.

*Azalera:* 44.027 m<sup>2</sup>

*Industriako lurzati pribatuaren Azalera:* 24.430 m<sup>2</sup>

*Industri probetxamendua:* 23.294 m<sup>2</sup>

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

— Industrialde berriak sortzea badauden eta gunean industri erabilera duten industria txikietan oinarrituta.

— Industri erabileretarako Antolamendu Erregulamenduaren Eranskinaren 12. artikuluko lagapenen erregulazioa, trenbidearen eta Oñati-San Prudentzio errepidearen arteko lur eremuan, Zubillagako hiriguneari zerbitzu emateko.

*Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Alorreko plana.

Berrikusten ari den antolamendu orokorrak definituriko Hirigintza Alorra, garapenik izan ez duena eta egun Gipuzkoako Foru Aldundiak 2000ko maiatzaren 23an behin betiko onartu duena.

Oñati ibaiaren ertzen uholde arrisku altuaren ondorioz, uholdeak jasateko arriskuaren xehetasun azterketa bat sartu beharko da arrisku hori arintzeko beharrezko jarduketek (aurreikus daitekeen birgertatze aldirian 500 urteko uholde kuota konponduko duten betetzeak) inguruaren uholdeak jasateko arriskuarengan eragin negatiboa izango ez dutena egiaztatu ahal izateko.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-6) 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

Además, tienen este carácter normativo, las superficies de cesión para cada uno de los usos (zonas verdes, servicios, exigencias de aparcamientos, etc.) que se considerarán como mínimos.

No obstante, la modificación del sistema de actuación no constituirá una Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias y podrá realizarse siguiendo el trámite previsto por el artículo 155 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## AREA URBANISTICA

### II.2 - KIRRUKUA

Area suspendida según Acuerdo de Aprobación Definitiva de 12-04-2005

En el acuerdo de aprobación definitiva de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 13 de abril de 2005 de estas Normas Subsidiarias, se contempla la suspensión de las determinaciones expuestas para esta área urbanística en base a las consideraciones realizadas sobre reserva de viviendas protegidas y sobre clasificación de suelo.

## AREA URBANISTICA

### II.4 - ZUGAZTUI

*Superficie:* 44.027 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbanizable.

*Calificación General.*

— Zona Industrial.

*Superficie:* 44.027 m<sup>2</sup>

*Superficie de Parcela Industrial Privada:* 24.430 m<sup>2</sup>

*Aprovechamiento Industrial:* 23.294 m<sup>2</sup>

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

— Creación de nuevas zonas industriales en base a pequeñas industrias ya existentes que constituyen de uso industrial en la zona.

— Regulación de las cesiones de artículo 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento para usos industriales, en la franja de terreno comprendida entre el trazado del ferrocarril y la carretera de Oñati-San Prudentio, de forma que sirvan al casco urbano de Zubillaga.

*Condiciones de Planeamiento.*

Figura de Planeamiento:

Plan Parcial.

Area Urbanística definida por el planeamiento general en revisión, pendiente de desarrollo y en la actualidad con Plan Parcial aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Gipuzkoa con fecha de 23 de mayo de 2000.

Motivado por el alto riesgo de inundación de los márgenes del río Oñati, se deberá incorporar un estudio de detalle del riesgo de inundabilidad con el objetivo de poder comprobar que las actuaciones precisas para liberar de este riesgo (rellenos que solventen la cota de la avenida de 500 años en periodo de retorno previsible) no afecten desfavorablemente a la inundabilidad del entorno.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-6) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País