

AREA URBANISTICA:

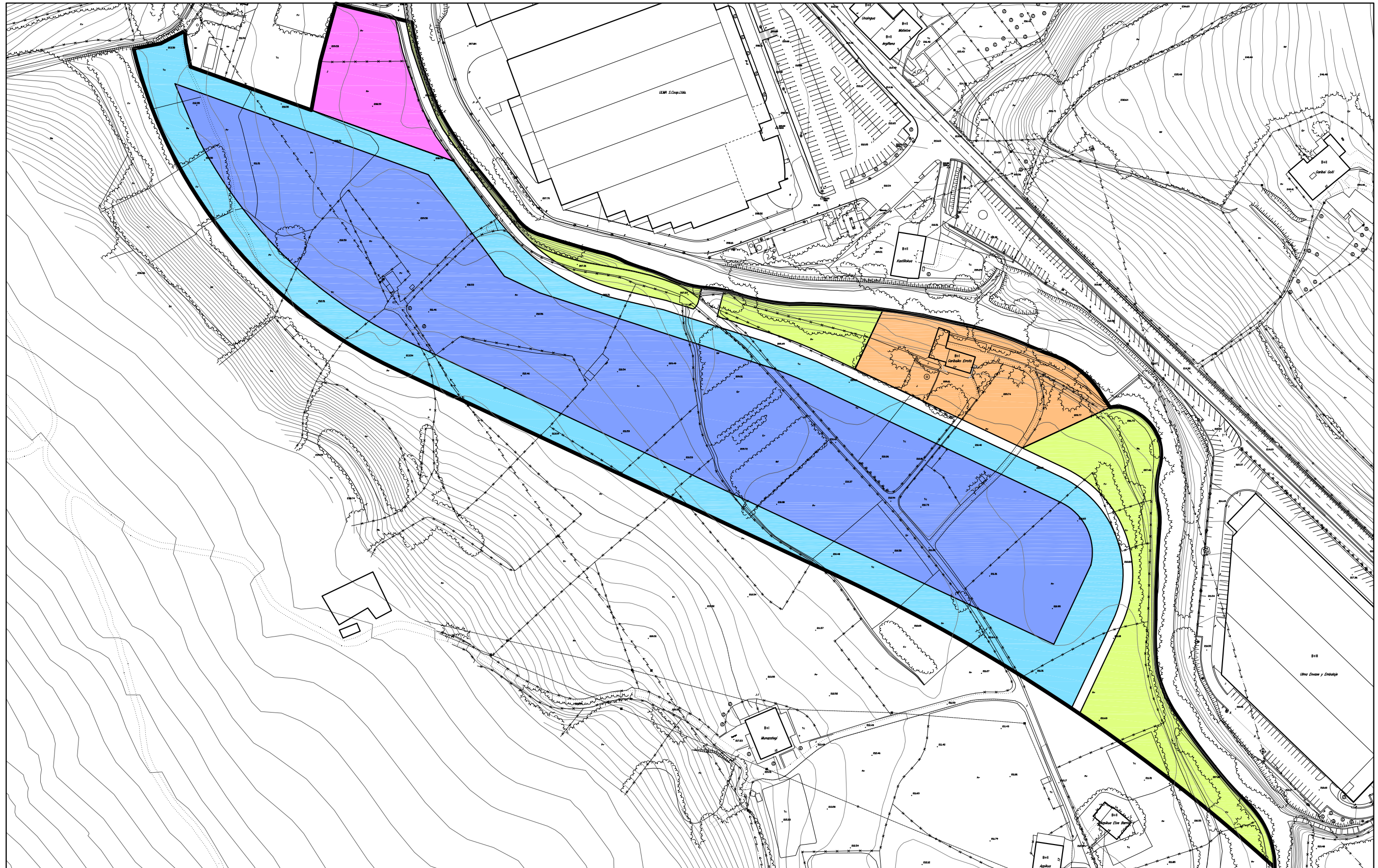
II-12 MUNAZATEGI

PLANO:

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



HIRIGINTZA ALORRA

II.12 - MUNAZATEGI

Azalera: 72.692 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritargarria.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 72.692 m²

Eraikuntza probetxamendua: 43.615 m²c.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Hirigintzako Alor berria, Oñati-San Prudentzio korridoreko hazkunde industrial ahalbidetzeko definitua.

Antolamendu irizpideak:

— Tamaina ertain-handiko ezarpenetara zuzendutako industri esparruaren garapena, Oñati-San Prudentzio korridorearen jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren lehenetsitako espazioaren izaera indartzen lagunduz.

— GI-2630 errepidearekiko sarrera bakarra lortzea I-42 Garibai Industria Gunea hirigintza alorreko sarrera aprobetxatuz; horretarako beharrezkoa izango da alor horretako jabeak ados egotea bidezor bat ezarri eta egungo bidezorra ezartzeko lotura hobetzeko, eta errepiderako egungo lotura hobetzeko, II.12 Munazategi esparru berriaren kargurakoa izango dena.

— Gipuzkoako Foru Aldundiaren Garraio eta Errepide Departamenduaren txostenean Arau Subsidiarioak aldatzeko agiriaren aurrerapenean adierazitakoari jarraiki, aurreikusitako sarrerak aldi berean itzulbidea ahalbidetu beharko die GI-2630 errepidetik doazen ibilgailuei.

— Inguruan dauden baserrietara iristeko bide publiko berrantolatua eta osatzea, horien sekzioa handituz eta oinezkoen ibilbideko izaera indartuz.

— Erabilera eta jabari publikoko espazio libreen lagapen eta ibaiaren ibilguaren eta bide publikoaren aldameneko ekipamenduen kontzentrazioa.

— Garibaiko errotari dagokion eraikuntzaren finkatzea lotutako bere lurzati pribatuaren definizio berriarekin.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Arau Subsidiarioen Aldaketa bat egin da hirigintza alor horretarako, egun behin-behineko onartua dagoen 2003ko uztailaren 29ko datarekin.

Antolamendu orokor honek Aldaketa horrek adierazitako xedapenak bildu eta alorraren hirigintzako erregulazioa agiri honetan ezarritakora igortzen du. Era berean, eta etorkizuneko saihebidetaren erreserbako gunearen erregulazioa ahalbidetzeko, bide horren aldamenean definituriko alorraren muga erregularizatzea biltzen da.

Hirigintzako alor guztia antolatzen duen Alorreko Plana idatzi beharko da. Alorreko Planak behin betiko antolamendua definituko du dagozkien planetan biltzen den orientazioko proposamenetik abiatuta.

AREA URBANISTICA

II.12 - MUNAZATEGI

Superficie: 72.692 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Zona Industrial

Superficie: 72.692 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 43.615 m²c.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar la colmatación del crecimiento industrial en el corredor Oñati-San Prudentio.

Criterios de Ordenación:

— Desarrollo de un ámbito industrial destinado a implantaciones de mediano-gran tamaño, contribuyendo a reforzar el carácter del corredor Oñati-San Prudentio como espacio de acogida preferente a suelos para actividades económicas.

— Consecución de un acceso unitario respecto de la carretera GI-2630 aprovechando el acceso del área urbanística I-42 Garibai Industria Gunea, para lo que será necesario el acuerdo de los propietarios de dicha área para el establecimiento de una servidumbre de paso y la mejora del actual enlace para el establecimiento de una servidumbre de paso, y la mejora del actual enlace a la carretera, que correrá a cargo del nuevo ámbito II.12 Munazategi.

— De acuerdo con lo indicado en el informe del Departamento de Transporte y Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa al Avance del documento de Modificación de Normas Subsidiarias, el acceso previsto deberá permitir al mismo tiempo el cambio de sentido para los vehículos que circulan por la GI-2630.

— Reordenación y recomposición del camino público de acceso a los caseríos existentes en el entorno, aumentando su sección y reforzando su carácter de itinerario peatonal.

— Concentración de las cesiones de espacios libres de uso y dominio público y de los equipamientos junto al cauce del río y el camino público.

— Consolidación de la edificación correspondiente al molino de Garibai (Garibaiko Errota), con una nueva definición de su parcela privada asociada.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

Se ha desarrollado una Modificación de las Normas Subsidiarias para esta área urbanística, que en la actualidad se encuentra aprobada provisionalmente con fecha de 29 de julio de 2003.

El presente planeamiento general recoge las determinaciones expuestas por esta Modificación y remite la regulación urbanística del área a lo establecido en este documento. Asimismo, y con el objeto de posibilitar la regularización de la zona de reserva de la futura variante, se contempla la regularización del límite del área definido en colindancia con este sistema viario.

Deberá redactarse un Plan Parcial que ordene el conjunto del área urbanística. El Plan Parcial definirá la ordenación definitiva partiendo de la propuesta orientativa que se recoge en los planos correspondientes.

Era berean, Alorreko Planak definituko du dagoen etxebizitza eraikuntzari (Garibai Errota) lotutako lurzati pribatua eta esparruaren mugak birdoitu ahal izango ditu oinezkoen pasabidearen eta baserrietarako sarbidea egungo tokiko bide sarearekin lotzea bermatzeko, horrek Arau Subsidiarioak Aldatzea eragitearen beharrik gabe.

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

Oñatiko Udalak, 2004ko urriaren 14ko osoko bilkuran, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Bide Azpiegiturarako Departamentuak emandako txostenaren izaera jarraitu zuen, Zubillagako saihebidetaren eta Oñatiko hiriguneko saihebidetaren arteko loturako biderako erreserbako zerrenda 30,00 metroa zabaltzearen ildoan, lurzoru hiritarrezinean. II.12 hirigintzako alor honi dagokionez, ezponden eta erauzketen azterketa tekniko bat aurkeztu zen erreserbako banda 30 metro baino gutxiagora murrizten duen proposamenaren bideragarritasuna justifikatzeko.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da hirigintzako alor guztirako, zubi baten bitartez Oñati ibaiaren gaineko bidea konpontzea, I.42 Garibai Industria Gunea alorrari dagokion zatian erreformak egitea eta GI-2630 errepidearen lotura hobetzeko balizko erreformak egitea.

Kudeaketa Baldintzak.

Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Industrialdeak egiten du.

Azalera: 72.692 m²

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Industriakoa.

Berariazko erabilerako eraikuntza probetxamendua: 43.615 m²c.

Berariazko probetxamendua: 0,600 m²c/m²

Antolamenduaren ekimena:

Publikoa.

Jarduketa sistema:

Desjabetze sistema.

Hiritartzearen kargak:

Alorreko Planak eta Hiritartzeko Proiektuak definituko dituzte jabari eta erabilera publikoko espazioen hiritartze tratamenduak eta horiek egikaritzea alorraren sustapenaren kargura-koa izango da.

I.42 Garibai Industria Gunea hirigintza alorrarekin komunikatzen duen Oñati ibaiaren gaineko zubia eraikitzearen eta alor hori GI-2630 errepidearekin lotzen duenaren hobekuntzaren kostuak II.12 Munazategi hirigintza alorraren sustapenaren kargurakoak izango dira, alor horren aldeko I.42 alorraren gaineko bidezorren konpentsazioan.

Lagapenak eta bidezorrak:

Antolamenduaren Erregelamenduaren Eranskinaren 12. artikuluan definituriko hirugarren sektoreko erabilerako tokiko sistemei dagozkien lagapenak Oñati ibaiaren ibilguaren ingurukoak izango dira.

Asimismo, el Plan Parcial definirá la parcela privada vinculada a la edificación residencial existente (Garibai Errota), y podrá reajustar los límites del ámbito para garantizar la conexión del paseo peatonal y de acceso a los caseríos con la red viaria local actual, sin que ello conlleve una Modificación de las Normas Subsidiarias.

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.

Reflejar que el Ayuntamiento de Oñati, en sesión plenaria celebrada el 14 de octubre de 2004, atendió la condición del informe emitido por el Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en el sentido de ampliar hasta 30,00 metros la banda de reserva para el vial de conexión entre la variante de Zubillaga y la variante del casco de Oñati, en el suelo No Urbanizable. En lo relativo al presente Area Urbanística II.12, se presentó un estudio técnico de taludes y desmontes a fin de justificar la viabilidad de la propuesta que rebaja la banda de reserva a dimensiones menores de 30 metros.

Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para el conjunto de área urbanística, que contemple la solución de acceso mediante un puente sobre el río Oñati, las posibles reformas a acometer en el tramo correspondiente al área I.42 Garibai Industria Gunea y la mejora del enlace con la carretera GI-2630.

Condiciones de Gestión.

Delimitación del área de reparto:

La delimitación del área de reparto estará constituida por la Zona Industrial.

Superficie: 72.692 m²

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Industrial.

Aprovechamiento Edificatorio del Uso Característico: 43.615 m²c.

Aprovechamiento Tipo: 0,600 m²c/m²

Iniciativa del Planeamiento:

Pública.

Sistema de Actuación:

Sistema de Expropiación.

Cargas de Urbanización:

El Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización definirán los tratamientos de urbanización de los espacios libres de dominio y uso públicos, cuya ejecución correrá a cargo de la promoción del área.

Los costes de construcción del puente sobre el río Oñati que comunica con el área urbanística I.42 Garibai Industria Gunea y la mejora del enlace de esta área con la GI-2630 correrán a cargo de la promoción del área urbanística II.12 Munazategi, en compensación de la servidumbre de paso sobre el área I.42 a favor de esta área.

Cesiones y Servidumbres:

Las cesiones correspondientes a sistemas locales de usos terciarios definidas en el artículo 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, se concentrarán en el entorno del cauce del río Oñati.

Inguruko baserrietara iristeko bide publikoa berriz osatu eta hobetzea sustapenaren kargura egingo da.

Hiritartzearen baldintzak:

I.42 Garibai Industria Gunea eta II.12 Munazategi hirigintzako alorretarako sarrera bakarra egingo da eta horretarako egungo GI-2630 errepidearen lotura hobetuko da itxaroteko hirugarren errei bat sortzearen bitartez.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren gehieneko Azalera: 60.334 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 29.077 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %40.

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,60 m²/m² (43.615,20 m²).

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Antolatutako gutzizko azaleraren %10eko gutxieneko azalerako jabari eta erabilera publikoko espazioak ezarri beharko dira, gutxienez 7.269 m²-ko azalera izango dena.

— Interes Publiko eta Sozialeko Zerbitzuak:

Bildu beharreko gutxieneko azalera indarrean dagoen legeriak ezarritakoak izango dira.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Alorreko Planak ezarri beharko ditu eraikuntzaren gehieneko lerrokadurak.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Gehieneko profila:

Industri pabilioiak: Beheko solairua eta solairuartea.

Bulegoak: Hiru solairu.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera:

Industri pabilioiak: Estalkira 13 metro eta barneko altuera askeko 10 metro.

Bulegoak: Teilatu hegalerara arte 12 metro.

Ekoi-zpeneko arrazoiengatik justifikatutako elementu bereziek gaintu ahal izango dituzte altuera horiek.

Aparkalekuak:

Aparkalekuen gutxieneko estandarra eraikitako 100 m²-ko leku batekoa izango da.

Gauzatzeko Epea.

Gehienez ere lau urteko epea ezartzen da antolamendua gauzatzeko.

HIRIGINTZA ALORRA

II.14 - URRUTXU

Azalera: 68.451 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritargarria.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 68.451 m²

Eraikuntza probetxamendua: 27.380 m²c.

La recomposición y mejora del camino público de acceso a los caseríos del entorno será realizada a costa de la promoción.

Condiciones de Urbanización:

Se configurará un único acceso a las áreas urbanísticas I.42 Garibai Industria Gunea y II.12 Munazategi, para lo cual se mejorará el actual enlace con la GI-2630 mediante la creación de un tercer carril de espera.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada Máxima: 60.334 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 29.077 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 40%.

Edificabilidad Máxima: 0,60 m²/m² (43.615,20 m²).

— Sistema Local de Espacios Libres:

Deberán establecerse espacios de dominio y uso públicos con una superficie mínima del 10% de la superficie total ordenada, lo que represente una superficie mínima de 7.269 m².

— Servicios de Interés Público y Social:

Las superficies mínimas a contemplar serán las establecidas por la legislación vigente.

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

El Plan Parcial deberá establecer las alineaciones máximas de la edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo:

Naves Industriales: Planta Baja y Entreplanta.

Oficinas: Tres Plantas.

— Altura Máxima de la Edificación:

Naves Industriales: 13 metros a cubierta y 10 metros de altura libre interior.

Oficinas: 12 metros hasta el alero.

Se podrán superar estas alturas por elementos especiales justificados por razones productivas.

Aparcamientos:

El estándar mínimo de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² construidos.

Plazo de Ejecución.

Se establece un plazo máximo de cuatro años para la ejecución del planeamiento.

AREA URBANISTICA

II.14 - URRUTXU

Superficie: 68.451 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 68.451 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 27.380 m²c.