

AREA URBANISTICA:

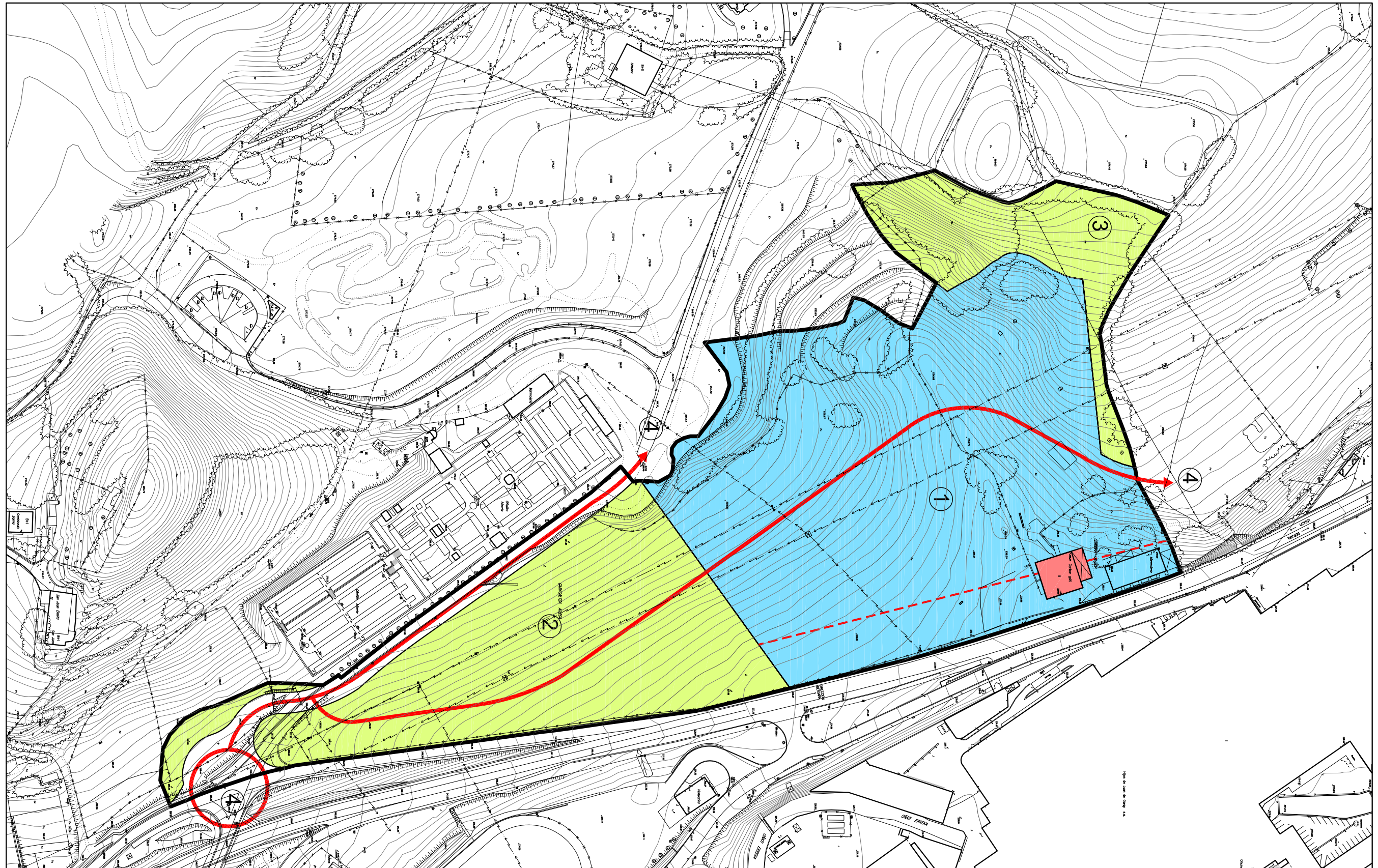
II-14 URRUTXU

PLANO:

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



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 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko Azalera: 29.077 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko portzentajea: %40.

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (43.615,20 m<sup>2</sup>).

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Antolatutako gutzizko azaleraren %10eko gutxieneko azalerako jabari eta erabilera publikoko espazioak ezarri beharko dira, gutxienez 7.269 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup>-ko leku batekoa izango da.

*Gauzatzeko Epea.*

Gehienez ere lau urteko epea ezartzen da antolamendua gauzatzeko.

## HIRIGINTZA ALORRA

### II.14 - URRUTXU

*Azalera:* 68.451 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritargarria.

*Sailkapen Orokorra.*

— Industrialdea.

*Azalera:* 68.451 m<sup>2</sup>

*Eraikuntza probetxamendua:* 27.380 m<sup>2</sup>c.

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 m<sup>2</sup>

Superficie de Ocupación Máxima: 29.077 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Ocupación Máximo: 40%.

Edificabilidad Máxima: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (43.615,20 m<sup>2</sup>).

— 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 m<sup>2</sup>.

— 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbanizable.

*Calificación General.*

— Zona Industrial.

*Superficie:* 68.451 m<sup>2</sup>

*Aprovechamiento Edificatorio:* 27.380 m<sup>2</sup>c.

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

## Helburuak:

Berrikuntza teknologikoko jardueretara zuzendutako gune bat ahalbidetzeko helburuarekin definituriko Hirigintzako Alor berria.

## Antolamendu irizpideak:

— Berrikuntza teknologikora, eta teknologi zentroak, ikerketa unitateak eta enpresen garapena hartzera zuzendutako esparrua garatzea, bai eta balio teknologikoko enpresak hartzera ere.

— Hilerrira iristeko egungo errepidea hobetzea, bide hori I.39 hirigintza alorraren inguruan ezar daitezkeen kirol, hezkuntza edo bestelako zuzkiduren garapenera iritsi ahal izateko.

— Esparruaren barnean bide bat sortzea, lurzati desberdinetara iristea ahalbidetzeaz gain, era berean oraingo hirigintzako alorrarekin jarraipenean aurreikusitako garapen berriak lotzea ahalbidetuko duena.

— GI-2630 errepidearekiko sarrera bakarria lortzea inguruan aurreikusitako hirigintza alorretarako, errepidean kanpoko errotonda bat eraikitzearen bitartez, eta hilerrira igotzen den bidea hasten den egungo puntuan.

— Hilerraren aurrean dagoen hegalaren zatia zaintzea, hori behatzeko ikus eremua ez mugatzeko.

— Hosto erorkorreko zuhaitzak mantentzea esparruaren goiko aldean.

— Alorreko Planaren idazketa Goribar-Goiti baserria mantendu beharreko elementu gisa hartzearen premisatik abiatuko da, hala badagokio izan ahalko lituzkeen erabilerak definituz.

*Antolamendu Baldintzak.*

## Antolamenduaren irudia:

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

Era berean, dagokion Alorreko Plana idatzi da, xehetasunez garatzen duena hirigintzako alor horren antolamendua, 2004ko azaroaren 23an behin betiko onartu zen agiria.

Antolamendu orokor honek aipaturiko Arau Subsidiarioen Aldaketak adierazitako xedapenak bildu eta alorraren hirigintzako erregulazioa agiri honetan ezarritakora igortzen du.

## Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da hirigintzako alor guztiarentzako, GI-2630 errepidearen lotura hobetzea biltzen duena, I.39 Hilerrira eta II.14 Urrutxu hirigintzako alorretarako sarrera komuna eratuz, bai eta inguru horretan sor litezkeen balizko zabaltzeetarako ere, GI-2630eko kanpoko errotonda bat eraikitzearen bitartez hilerrira igotzen den bidea hasten den egungo puntuan.

*Kudeaketa Baldintzak.*

## Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Industrialdeak egiten du.

Azalera: 68.451 m<sup>2</sup>

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

## Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación definida con el objetivo de posibilitar la localización de una zona destinada a actividades de innovación tecnológica.

## Criterios de Ordenación:

— Desarrollo de un ámbito destinado a la innovación tecnológica, y a acoger centros tecnológicos, unidades de investigación y desarrollo de empresas, así como empresas de alto valor tecnológico.

— Mejora de la carretera actual de acceso al cementerio al objeto de mejorar este vial para dar acceso a los desarrollos de dotaciones deportivas, educativas u otras que pudieran implantarse en el entorno del área urbanística I.39.

— Creación de un viario interno del ámbito que, además de dar acceso a las diferentes parcelas, permita conectar igualmente con los nuevos desarrollos previstos en continuidad con la presente área urbanística.

— Consecución de un acceso unitario respecto de la carretera GI-2630 para las áreas urbanísticas previstas en el entorno, mediante la construcción de una rotonda externa a la carretera, y en el punto del actual arranque del vial que sube al cementerio.

— Tratamiento cuidado de la parte de la ladera situada frente al cementerio, de forma que no se limite el campo visual para la contemplación del mismo.

— Mantenimiento de la masa arbórea de hoja caduca existente en la zona alta del ámbito.

— La redacción del Plan Parcial partirá de la premisa de considerar el caserío Goribar-Goiti como elemento a conservar, definiendo en su caso los usos a los que podría ser destinado.

*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.

Asimismo, se ha redactado el correspondiente Plan Parcial que desarrolla pormenorizadamente la ordenación de esta área urbanística, documento que se encuentra aprobado definitivamente con fecha de 23 de noviembre de 2004.

El presente planeamiento general recoge las determinaciones expuestas por la referida Modificación de las Normas Subsidiarias y remite la regulación urbanística del área a lo ya establecido en este documento.

## Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para el conjunto de área urbanística, que contemple la mejora de la conexión con la carretera GI-2630, constituyendo un acceso común para las áreas urbanísticas I.39 Cementerio y II.14 Urrutxu, así como para posibles ampliaciones que pudieran plantearse en este entorno, mediante la construcción de una rotonda externa a la GI-2630 en el punto del actual arranque del vial que sube al cementerio.

*Condiciones de Gestión.*

## Delimitación del área de reparto:

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

Superficie: 68.451 m<sup>2</sup>

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Industriakoa.

Berariazko erabilerako eraikuntza probetxamendua: 27.380 m<sup>2</sup>c.

Berariazko probetxamendua: 0,400 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

Antolamenduaren ekimena:

Publikoa - Pribatua.

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 kargurakoa izango da.

Sarrerako errotonda eraikitzearen kostuak, bai eta hilerria iristeko egungo bidea hobetzearenak ere, bere sekzioa zabaltze-arekin, II.14 Urrutxu Hirigintza Alorraren sustapenaren kargurakoak izango dira.

Lagapenak eta bidezorak:

Antolamenduaren Erregelamenduaren Eranskinaren 12. artikuluan definituriko hirugarren sektoreko erabilerako tokio sistemei dagozkien lagapenak nagusiki hilerriaren gune mugakidekoak izango dira.

Hiritartzearen baldintzak:

GI-2630 errepidetik kanpoko errotonda bat egingo da hilerria igotzen den bidearen hasierako puntuan, I.39 Hilerria eta II.14 Urrutxu hirigintza alorretarako sarrera bakarra eta baldintza egokietakoa ezartzeko.

Hiritartzearen tratamendu orokorrak eta, bereziki, espazio libre eta gune berdeenak honen ezaugarrietako esparru bati exijitza dakizkiokeen kalitate eta irudi irizpideei erantzun beharko die.

#### *Kalifikazio Xehetua.*

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Alorraren Azalera: 68.451 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko Azalera: 13.690 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko portzentajea: %20.

Gehieneko eraikigarritasuna: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (27.380 m<sup>2</sup>).

— Espazio Libreen Tokiko Sistema

Antolatutako gutzitzko azaleraren %10eko gutxieneko azalera jabari eta erabilera publikoko espazioak ezarri beharko dira, gutxienez 6.845 m<sup>2</sup>-ko azalera izango dena. Esparruaren ezaugarriak eta aurreikusitako okupazio mailak kontuan izanik, aurreikusteko modukoa da espazio libreen lagapeneko gutxieneko azalera hori nabarmen gainditzea.

— Interes Publiko eta Sozialeko Zerbitzuak:

Bildu beharreko gutxieneko azalera indarrean dagoen legeriak ezarritakoak izango dira.

#### *Eraikuntzaren Baldintzak.*

Alorreko Planak ezarri beharko ditu eraikuntzaren gehieneko lerroak. Edonola ere, eraikuntzen GI-2630 errepide-arekiko gutxieneko atzerapena beti errespetatuko da 17/1994 Foru Arauan, Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzkoan adierazitakoaren arabera.

Era berean, eta aurreikusitako erabileren eta horiek hartzeko beharrezko eraikuntzen ezaugarri bereziei dagokienez, Alorreko Planera igortzen da gehieneko profil eta altueren definitzea.

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Industrial.

Aprovechamiento Edificatorio del Uso Característico: 27.380 m<sup>2</sup>c.

Aprovechamiento Tipo: 0,400 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

Iniciativa del Planeamiento:

Público - Privada.

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 de la rotonda de acceso, así como la mejora del actual vial de acceso al cementerio, con la ampliación de su sección, correrá a cargo de la promoción del Área Urbanística II.14 Urrutxu.

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 principalmente en la zona lindante con el cementerio.

Condiciones de Urbanización:

Se realizará una rotonda externa a la GI-2630 en el punto de arranque del vial que sube al cementerio, a fin de dotar de un acceso unitario y en condiciones adecuadas para las áreas urbanísticas I.39 Cementerio y II.14 Urrutxu.

El tratamiento general de la urbanización y, en particular, el de los espacios libres y zonas verdes tendrá que responder a los criterios de calidad y de imagen exigibles a un ámbito de las características del presente.

#### *Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie del Área: 68.451 m<sup>2</sup>

Superficie de Ocupación Máxima: 13.690 m<sup>2</sup>

Porcentaje de Ocupación Máximo: 20%.

Edificabilidad Máxima: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (27.380 m<sup>2</sup>).

— 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 6.845 m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta las características del ámbito y los niveles previstos de ocupación, es previsible que las cesiones de espacios libres superen notablemente esta superficie mínima.

— Servicios de Interés Público y Social:

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

#### *Condiciones de la Edificación.*

El Plan Parcial deberá establecer las alineaciones máximas de la edificación. En cualquier caso se respetará siempre el retiro mínimo de las edificaciones respecto a la GI-2630 según lo señalado en la Norma Foral 17/1994 de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Asimismo, y atendiendo a las particulares características de los usos previstos y de los edificios necesarios para albergarlos, se remite al Plan Parcial la definición de los perfiles y alturas máximas.

## Aparkalekuak:

Aparkalekuen gutxieneko estandarra eraikitako 100 m<sup>2</sup>-ko leku batekoa izango da.

*Gauzatzeko Epea.*

Bost urteko gehieneko epea ezartzen da aurreikusitako eraikinen lehen zatia hiritartzeko eta eraikitzeko lanak amaitzeko. Gainerako eraikuntzak sortzen diren enpresa beharren arabera planteatuko dira.

## HIRIGINTZA ALORRA

## III.1 - ARANTZAZU

*Azalera:* 565.899 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lurzoru hiritarrezina.

*Sailkapen Orokorra.*

— Ekipamenduen Sistema Orokorra.

*Azalera:* 565.899 m<sup>2</sup>

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

Helburuak:

Berrikusten ari diren Arau Subsidiarioak indarrean zeudela definitutako Hirigintzako Alor berria, Arantzazuko Udalaz gaindiko ekipamendu Orokorreko Sistemaren mugaketa zehazteko helburuarekin sortua.

Antolamendu irizpideak:

— Sistema orokorraren mugaketa, mendiko larreen gunee babes bereziko nekazaritza eta abeltzaintzako gunee eta babes bereziko baso erreserbako gunee bezala kalifikatutako Lurzoru Hiritarrezinaren zati bati eragingo liokeen Plan Bereziaren bitartez antolatu beharrekoa.

— Landa izaerako eraikinetan (landetxeak) hotel erabilera ahalbidetzeko hirigintzako araudia aldatzea biltzen da.

*Antolamendu Baldintzak.*

Arau Subsidiarioen Aldaketa bat egin da hirigintza alor horretarako, behin betiko 2003ko maiatzaren 6an onartu zena.

Era berean, adierazi behar da behin betiko onespeneko akordioak ezartzen duela hotel erabilera dauden eraikinetan bakarrik baimentzen denaren baldintza eta betiere esparrurako aurreikusitako Plan Bereziak baimentzen badu. Edozein arrazoiengatik hotel erabilera desagertuko balitz eraikina nekazaritzako ustiapenari lotutako familia bakarreko etxebizitzara bakarrik zuzendu ahal izango litzateke.

Era berean, dagokion Plan Berezia egin da Aldaketa agirian ezarritakoaren babesean eta guneko balio eta baliabideak aprobetxatu eta errespetatuz Arantzazuko ingurua biziberritzeko helburuarekin, paisaia balioko gunee babestuz, eraikuntzak inguruan txertatuz eta zaharkitutako eraikinen berritzea lagunduz, Arantzazuko Santutegiaren egungo baldintzak hobetzearekin batera. Plan Berezia behin betiko 2003ko maiatzaren 6an onartu da.

Antolamendu orokor honek hirigintzako alor honetarako izapidetutako antolamenduak definituriko antolamenduko xedapenak biltzen ditu.

## Aparcamientos:

El estándar mínimo de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

*Plazo de Ejecución.*

Se establece un plazo máximo de cinco años para la finalización de las obras de urbanización y la edificación de la primera parte de los edificios previstos. El resto de las edificaciones se irá planteando de acuerdo con las necesidades empresariales que se vayan planteando.

## AREA URBANISTICA

## III.1 - ARANTZAZU

*Superficie:* 565.899 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo No Urbanizable.

*Calificación General.*

— Sistema General de Equipamiento.

*Superficie:* 565.899 m<sup>2</sup>

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

Objetivos:

Area Urbanística de nueva creación definida en el período de vigencia de las Normas Subsidiarias ahora en revisión, con el objetivo de concretar la delimitación del Sistema General de equipamiento supramunicipal de Arantzazu.

Criterios de Ordenación:

— Delimitación del sistema general referido, a ordenar mediante un Plan Especial, que afectaría a parte del suelo No Urbanizable calificado como Zona de praderas de montaña, Zona agropecuaria de protección especial y Zona de reserva forestal de protección especial.

— Se contempla la modificación de la normativa urbanística para posibilitar el uso hotelero en edificios de carácter rural (casas rurales).

*Condiciones de Planeamiento.*

Se ha desarrollado una Modificación de las Normas Subsidiarias para esta área urbanística, la cual ha sido aprobada definitivamente con fecha de 6 de mayo de 2003.

Asimismo, reflejar que en el acuerdo de aprobación definitiva se establece la condición de que el uso hotelero sólo se autorizará en edificios existentes y siempre que el Plan Especial previsto para el ámbito lo permita. Si por cualquier causa desapareciera el uso hotelero del edificio sólo podrá destinarse a vivienda unifamiliar vinculada a explotación agrícola.

Igualmente, se ha realizado el correspondiente Plan Especial al amparo de lo establecido en el documento de Modificación y con el objetivo de revitalizar el entorno de Arantzazu aprovechando y respetando los valores y recursos naturales de la zona, protegiendo las zonas con valor paisajístico, integrando las edificaciones en el entorno y favoreciendo la renovación de las edificaciones obsoletas, al tiempo que se mejoran las condiciones actuales del Santuario de Arantzazu. Este Plan Especial ha sido aprobado definitivamente con fecha de 6 de mayo de 2003.

El presente planeamiento general recoge las determinaciones de ordenación definidas por el planeamiento tramitado para este área urbanística.