

AREA URBANISTICA:

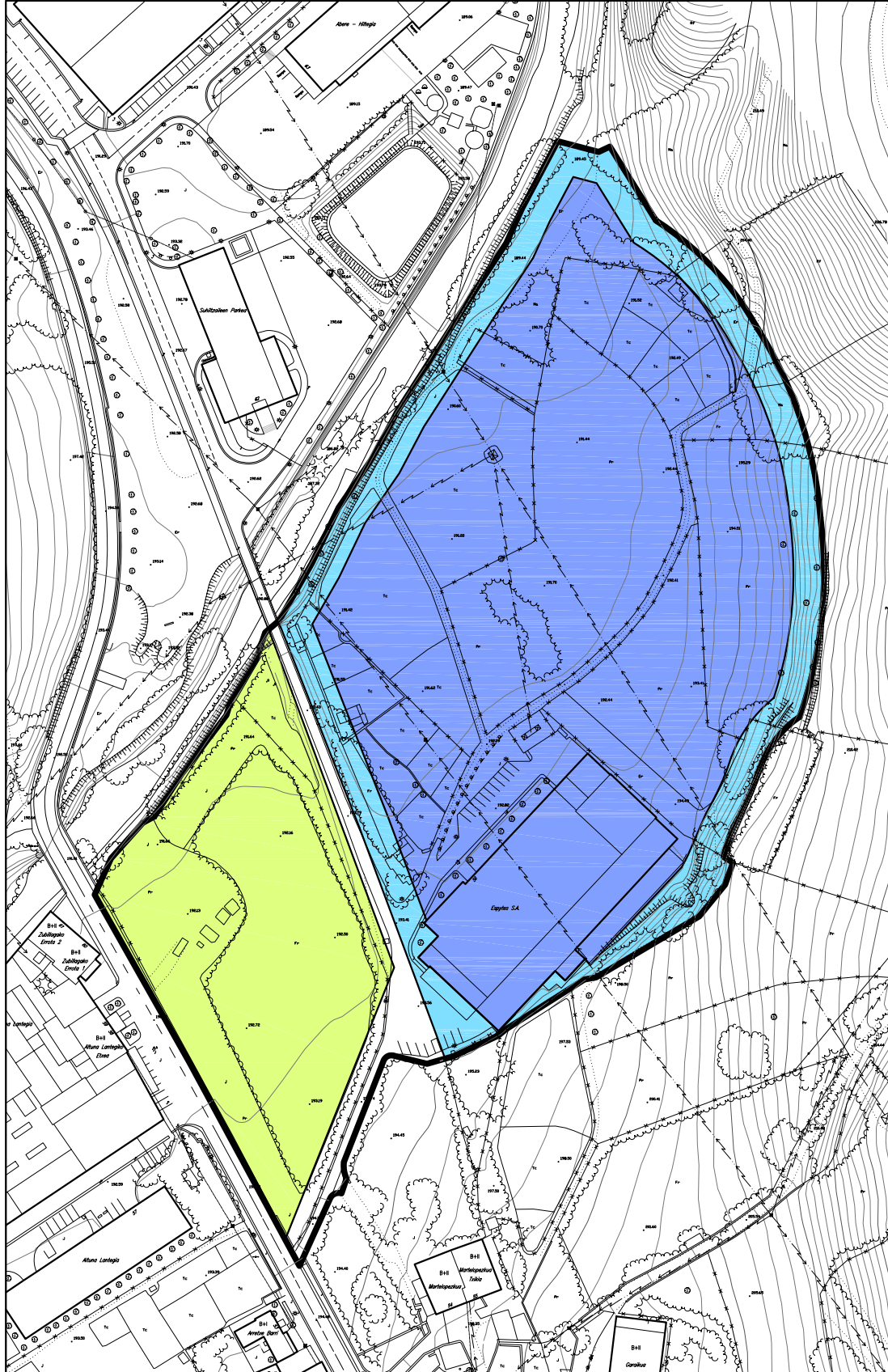
II-04 ZUGAZTUI

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



Horrez gain, arau izaera dute, erabilera bakoitzerako lagapen-azalerak (gune berdeak, zerbitzuak, aparkalekuetarako exijentziak, 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- ren kalifikazioaren inguruan egindako hausnarketetan oinarrituta.

HIRIGINTZA ALORRA

II.4 - ZUGAZTUI

Azalera: 44.027 m²

Lurzorua ren Sailkapena: Lur eremu hiritargarria.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 44.027 m²

Industriako lurzati pribatuaren Azalera: 24.430 m²

Industri probetxamendua: 23.294 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

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

— Industri erabileretarako Antolamendu Erregelamenduaren 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 aldiaren 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 dezaketzen jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen duen lurzati 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 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 44.027 m²

Superficie de Parcela Industrial Privada: 24.430 m²

Aprovechamiento Industrial: 23.294 m²

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

eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharrak ezartzen du.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko Proiektu bat idatzi da Alorreko Planean bildutako alor guztirako eta behin betiko 2001eko uztailearen 26an onartu zen.

Kudeaketa Baldintzak.

Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Industrialdeak egiten du.

Azalera: 44.027 m²

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Industriakoa.

Berariazko erabilerako eraikuntza probetxamendua: 23.294 m²c.

Berariazko probetxamendua: 0,529 m²c/m²

Jarduketa sistema:

Konpentsazio sistema. Era brean, eta Arau Subsidiarioak onartu zirenetik kontatzen hasita sei hilabeteko epean dagokion kudeaketa agiriaren izapidetzea hasi ez bada, Oñatiko Udalak, aurreikusitako jarduketaren garapena laguntzeko helburuarekin, jarduketa sistema Lankidetzakoagatik aldatu ahal izango du.

Jarduketa baldintzak:

Egin beharreko hiritartzeko, lagapen eta bidezorren kargak, bai eta probetxamenduak esleitzeko baldintzak ere, onartutako Alorreko Planaren agirian definitzen dira.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren Azalera: 24.430 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 23.294 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 5.606 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Onartutako Alorreko Planaren agirian definitzen dira.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Gunearen probetxamendua: 23.249 m²

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri bulegoen gunean bakarrik.

— Gehieneko barne altuera: 10 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 12 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

Bulegoen erabileraren kasu berezirik hiru solairu erabilgarri eraikitzea baimentzen da 9,00 metroko gehieneko altuerarekin.

Aparkalekuak:

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

Vasco, para la 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.

Proyecto de Urbanización:

Se ha redactado un Proyecto de Urbanización para toda el área incluida en el Plan Parcial, el cual fue aprobado definitivamente con fecha de 26 de julio de 2001.

Condiciones de Gestión.

Delimitación del área de reparto:

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

Superficie: 44.027 m²

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Industrial.

Aprovechamiento Edificatorio del Uso Característico: 23.294 m²c.

Aprovechamiento Tipo: 0,529 m²c/m²

Sistema de Actuación:

Sistema de Compensación. Asimismo, y si en el plazo de seis meses contados desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias no se ha iniciado el proceso de tramitación del correspondiente documento de gestión, el Ayuntamiento de Oñati, con el objetivo de favorecer el desarrollo de la actuación prevista, podrá modificar el sistema de actuación por el de Cooperación.

Condiciones de Actuación:

Las cargas de urbanización, cesiones y servidumbres a realizar así como las condiciones de asignación de aprovechamientos quedan definidas en el documento de Plan Parcial aprobado.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada: 24.430 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 23.294 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 5.606 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Quedan definidas en el documento de Plan Parcial aprobado.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Aprovechamiento Zonal: 23.249 m²

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles únicamente en áreas de oficinas.

— Altura Máxima Interior: 10 metros.

— Altura Máxima de la Edificación: 12 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Para el caso particular del uso de oficinas se permite la construcción de tres plantas útiles con una altura máxima de 9,00 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.