

AREA URBANISTICA:

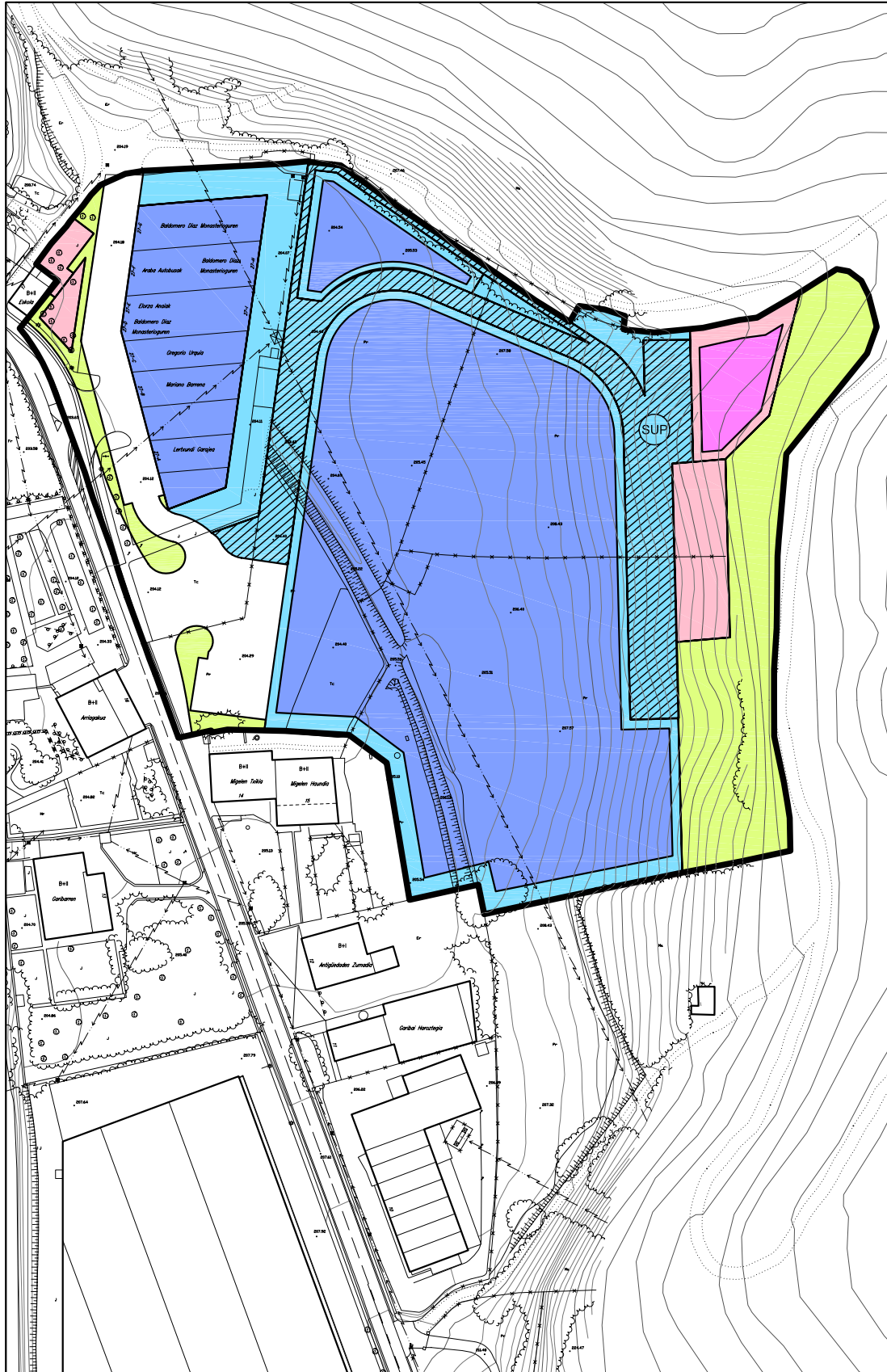
II.7 MIGELENA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



HIRIGINTZA ALORRA

II.7 - MIGELENA

Azalera: 43.924 m²

Lurzoruaen Sailkapena: Lur eremu hiritargaria.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 43.924 m²

Eraikuntza probetxamendua: 36.041 m²c.

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Orain zabaltzea ahalbidetzeko beharrezko xedapenak sartzen dira eta, ondorioz, industri asentamendu horren betetzea.

Antolamendu irizpideak:

— Dagoen eta aurreko antolamendu orokorraren babesean jada garatua dagoen eraikuntza finkatzea.

— Tamaina handiko industri planta bat garatzeko aukera biltzen da, dagoen eraikuntzaren aldamenean.

— Ibilgailuentzako sarrera bateratua egin beharko litzateke, dagoenaren segurtasun eta funtzionaltasun baldintzak hobetuz.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Dagoen eraikuntza behin betiko 1997ko ekainaren 12ko datarekin onartu zen eta alorraren antolamendu xehatuko baldintzak erregulatzan dituen Alorreko Planaren babesean egin da. Era berean, dagokion Hiritartzeko Proiektua egin da, 1991ko apirilaren 5ean onartu zena behin betiko.

Era berean, eta aipatutako industri asentamendu horren zabaltzea ahalbidetzeko helburuarekin, dagokion Antolamenduko Arau Subsidiarioak Aldatzeko proiektua izapidetu da, behin betiko 2003ko maiatzaren 6an onartu dena. Era berean, eta antolamendu orokorra aldatzeko agiri honetan ezarritakoa garatuz, alorraren antolamendu xehatuaren baldintza bereziak ezartzen dituen eta behin betiko 2003ko maiatzaren 6an onartu den Alorreko Plana idatzi da.

Aipaturiko arau subsidiarioen aldaketak eraikita dagoen eraikuntzari erreferentzia egiten dioten antolamendu baldintzak finkatzea biltzen du eta, ondorioz, Jardun Unitate independenteak eta jada eraikita dagoen (1. Jardun Unitatea) eta zabaltze alorreko eraikuntzari (2. Jardun Unitatea) erreferentzia egiten diotenak mugatzen ditu.

Antolamendu orokor horrek onartutako antolamenduak definituriko xedapenak finkatzen ditu eta alorraren hiritartzeko erregulazioa antolamendu honek ezarritakora igortzen du.

Hiritartzeko proiektua:

Behin betiko 1991ko apirilaren 5ean onartu zen Hiritartzeko Proiektu bat dago eta horren lanak guztiz egikaritu dira.

Hiritartzeko Proiektu berri bat idatzi beharko da, 2. Jardun Unitateari dagokion zatiaz gain, sarbideen erreforma horrek eta jarduketa horri lotutako lanek eragindako 1. Jardun Unitatearen

AREA URBANISTICA

II.7 - MIGELENA

Superficie: 43.924 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 43.924 m²

Aprovechamiento Edificatorio: 36.041 m²c.

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan ahora las determinaciones necesarias para posibilitar la ampliación y como consecuencia la colmatación de este asentamiento industrial.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de la edificación existente y ya desarrollada al amparo del planeamiento general anterior.

— Se contempla la posibilidad de desarrollar una planta industrial de gran tamaño, en colindancia con la edificación existente.

— Se deberá realizar un acceso rodado unificado, mejorando las condiciones de seguridad y funcionalidad del existente.

Condiciones de Planeamiento.

Figura de Planeamiento:

La edificación existente se ha realizado al amparo de un Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha de 10 de Julio 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 5 de abril de 1991.

Asimismo, y con el objetivo citado de posibilitar la ampliación de este asentamiento industrial, se ha tramitado la correspondiente Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, aprobada definitivamente con fecha de 6 de mayo de 2003. Igualmente, y como desarrollo de lo establecido en este documento de Modificación de planeamiento general, se ha redactado un Plan Parcial que establece las condiciones particulares de ordenación pormenorizada del área y que ha sido aprobado definitivamente con fecha de 6 de mayo de 2003.

La citada Modificación de las Normas Subsidiarias contempla la consolidación de las condiciones de ordenación referidas a la edificación ya construida y en consecuencia delimita dos Unidades de Ejecución independientes y referidas a la edificación ya construida (Unidad de Ejecución 1) y al área de ampliación (Unidad de Ejecución 2).

El presente planeamiento general consolida las determinaciones ya definidas por el planeamiento aprobado, y remite la regulación urbanística del área a lo ya establecido por este planeamiento.

Proyecto de Urbanización:

Existe un Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente con fecha de 5 de abril de 1991, cuyas obras han sido completamente ejecutadas.

Deberá redactarse un nuevo Proyecto de Urbanización que deberá contemplar, además de la parte correspondiente a la Unidad de Ejecución 2, la solución común de los accesos y la reur-

zatietao sarreren eta berriz hiritartzearen konponbide komuna bildu beharko duena.

Kudeaketa Baldintzak.

Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Industrialdeak egiten du.

Azalera: 43.924 m²

Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Industriakoa.

Berariazko erabilerako eraikuntza probetxamendua: 36.041 m²c.

Berariazko probetxamendua: 0,821 m²c/m²

Jarduteko ekimena:

Jarduketaren ekimena pribatua izango da.

Jarduketa sistema:

1. Jardun Unitatea behin betiko 1994ko uztailaren 28an onartu zen Borondatezko Birpartzelazio Proiektuaren babesean garatu da.

2. Jardun Unitatea Lankidetzaren sistemaren bitartez garatu beharko da. Gaur egun, Oñatiko Udalak, 2003ko uztailaren 29ko Osoko Bilkuraren erabakiz, alor hori birpartzelatzeko espedientea abiatzea adostu zuen.

Hiritartzearen kargak:

Alorreko Planak eta Hiritartzeko Proiektuak definituko dituzte jabari eta erabilera publikoko espazioen hiritartze tratamenduak eta horiek egikaritzea 2. Jardun Unitateko sustaizaleen kargurakoa izango da.

2. Jardun Unitatearen jabeak beharrezkoak diren hiritartzeko lan berrietatik ondorioztatutako kargetatik aske daude.

Lagapenak eta bidezorrak:

Antolamendu Erregelamenduaren Eranskinaren 12. artikuluan definituriko hirugarren sektorerako erabileretarako tokiko sistemei dagozkien lagapenak, 1. Jardun Unitateari dagokionak, indarrean dagoen Alorreko Planean ezarritako baldintzetan finkatzen dira.

2. Jardun Unitateari dagozkion lagapen berriak esparruaren GI-2630 errepidetik urruneneko zatian kokatuko dira.

Probetxamenduaren %10eko lagapena gauzatu da 1. Jardun Unitatearen kasuan. 2. Jardun Unitateari dagokion zatian Birpartzelazio Proiektuan gauzatu beharko dira.

Errepidearen aldameneko eraikuntzako espazio pribatu askeek lorategi tratamendua izango dute tamaina handiko zuhaitzak landatuz.

Hiritartzearen baldintzak:

Sektore guztirako sarbide bakarra egingo da errepide orokortetik funtzionaltasun eta segurtasuneko baldintza egokietan.

Sarbide berriak eragindako espazioak eta horrekin erlazionaturiko obrak berriz hiritartu beharko dira, eragindako lorategi guneak berriz osatuz.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Industriako lurzati pribatuaren Azalera: 26.655,36 m²

Lurzatiaren gehieneko okupazioa: 15.934,00 m²

Gehieneko azalera eraikia: 36.041,00 m²

banización de las partes de la Unidad de Ejecución 1 afectadas por esta reforma de accesos y por las obras ligadas a esta actuación.

Condiciones de Gestión.

Delimitación del área de reparto:

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

Superficie: 43.924 m²

Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Industrial.

Aprovechamiento Edificatorio del Uso Característico: 36.041 m²c.

Aprovechamiento Tipo: 0,821 m²c/m²

Iniciativa de la Actuación:

La iniciativa de la actuación será privada.

Sistema de Actuación:

La Unidad de Ejecución 1 se ha desarrollado al amparo de un Proyecto de Reparcelación Voluntaria aprobado definitivamente con fecha de 28 de julio de 1994.

La Unidad de Ejecución 2 se deberá desarrollar mediante el sistema de Cooperación. En la actualidad, el Ayuntamiento de Oñati, por acuerdo plenario de 29 de julio de 2003, acordó iniciar el expediente de reparcelación de esta área.

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 los promotores de la Unidad de Ejecución 2.

Los propietarios de la Unidad de Ejecución 1 están libres de las cargas derivadas de las nuevas obras de urbanización que es preciso ejecutar.

Cesiones y servidumbres:

Las cesiones correspondientes a sistemas locales para usos terciarios definidos en el artículo 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, correspondientes a la Unidad de Ejecución 1, se consolidan en los términos establecidos en el Plan Parcial vigente.

Las nuevas cesiones correspondientes a la Unidad de Ejecución 2 se localizarán en la parte del ámbito más alejada de la carretera GI-2630.

La cesión del 10% del aprovechamiento ya ha sido materializada en el caso de la Unidad de Ejecución 1. En la parte correspondiente a la Unidad de Ejecución 2 deberá materializarse en el Proyecto de Reparcelación.

Los espacios privados libres de edificación contiguos a la carretera tendrán tratamiento ajardinado con plantación de árboles de gran porte.

Condiciones de Urbanización:

Se constituirá un único acceso a todo el sector desde la carretera general en condiciones adecuadas de funcionalidad y seguridad.

Se deberán reurbanizar los espacios afectados por el nuevo acceso y las obras relacionadas con el mismo, recomponiendo las zonas ajardinadas afectadas.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Industrial Privada: 26.655,36 m²

Ocupación Máxima de Parcela: 15.934,00 m²

Superficie Construida Máxima: 36.041,00 m²

— Espazio Librean Tokiko Sistema:

1. Jardun Unitatean gutxienekoak indarrean dagoen antolamenduan ezarritakoak izango dira.

Azalera: Antolatutako azaleraren %10 (870 m²).

2. Jardun Unitatean gutxienez antolatutako azaleraren %10eko azalera duten espazioak ezarri beharko dira.

Azalera: 3.523 m²

— Interes Publiko eta Sozialeko Zerbitzuak:

1. Jardun Unitatean indarrean dagoen antolamenduan ezarritakoak finkatzen dira.

Kirol parkea: %2 (174 m²).

Merkataritzako ekipamendua: %1 (87 m²).

Ekipamendu soziala: %1 (87 m²).

2. Jardun Unitatean bildu beharreko gutxieneko azalera irigintzako legeriak ezarritakoak izango dira.

Eraikuntzaren Baldintzak.

Eraikuntzaren bolumenaren baldintzak:

1. Jardun Unitatean dauden eraikuntza garapenak finkatzen dira. Ordezkatzearen kasuan egungo lerrokatadak eta indarrean dauden eraikuntza parametroak errespetatuko dira.

2. Jardun Unitaterako eraikuntzako ondoko baldintzak ezarritakoak dira:

— Gehieneko lerrokatadura:

Errepidearen ertza: 18 metro.

Alorraren muga: 6 metro.

— Gehieneko okupazioa: %40 (14.091 m²).

— Gehieneko eraikigarritasuna: 0,80 m²/m² (28.183 m²).

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

Bulegoetan gehienez hiru solairu erabilgarri baimentzen dira.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: Teilatu hegalerara arte 14 metro.

Aparkalekuak:

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

Gauzatzeko Epea.

Lau urteko gauzatzeko gehieneko epea ezartzen da 2. Jardun Unitatearen lehen aldiko hiribizitzeko eta eraikitzeko lanak amaitzeko. Gainerako eraikuntzak sortzen diren enpresa beharren arabera egingo dira.

HIRIGINTZA ALORRA

II.8 - OKOMARDIN

Azalera: 10.817 m²

Lurzorua Sailkapena: Lur eremu hiribizitzeko.

Sailkapen Orokorra.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra:

Azalera: 10.817 m²

Eraikigarritasuna: 0,30 m²c/ m²

Eraikuntza probetxamendua: 3.245 m²c

— Sistema Local de Espacios Libres:

En la Unidad de Ejecución 1 se mantendrán como mínimo los fijados por el planeamiento vigente.

Superficie: 10% de la Superficie Ordenada (870 m²).

En la Unidad de Ejecución 2 deberán establecerse espacios con una superficie mínima del 10% de la superficie ordenada.

Superficie: 3.523 m²

— Servicios de Interés Público y Social:

En la Unidad de Ejecución 1 se consolidan los fijados por el planeamiento vigente.

Parque Deportivo: 2% (174 m²).

Equipamiento Comercial: 1% (87 m²).

Equipamiento Social: 1% (87 m²).

En la Unidad de Ejecución 2 las superficies mínimas a contemplar serán las establecidas por la legislación urbanística.

Condiciones de la Edificación.

Condiciones de Volumen de la Edificación:

En la Unidad de Ejecución 1 se consolidan los desarrollos edificatorios existentes. En caso de sustitución se respetarán las alineaciones actuales y los parámetros edificatorios vigentes.

Para la Unidad de Ejecución 2 se establecen las siguientes condiciones para la edificación:

— Alineaciones Máximas:

Borde de la carretera: 18 metros.

Límite del área: 6 metros.

— Ocupación Máxima: 40% (14.091 m²).

— Edificabilidad Máxima: 0,80 m²/m² (28.183 m²).

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

En oficinas se admite un máximo de tres plantas útiles.

— Altura Máxima de la Edificación: 14 metros hasta el alero.

Aparcamientos:

El estándar mínimo de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² construidos en cada una de las Unidades de Ejecución.

Plazo de Ejecución.

Se establece un plazo máximo de ejecución de cuatro años para la finalización de las obras de urbanización y edificación de la primera fase de la Unidad de Ejecución 2. El resto de las edificaciones se irá realizando de acuerdo con las necesidades empresariales que se vayan planteando.

AREA URBANISTICA

II.8 - OKOMARDIN

Superficie: 10.817 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbanizable.

Calificación General.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

Superficie: 10.817 m²

Edificabilidad: 0,30 m²c/ m²

Aprovechamiento Edificatorio: 3.245 m²c