

AREA URBANISTICA:

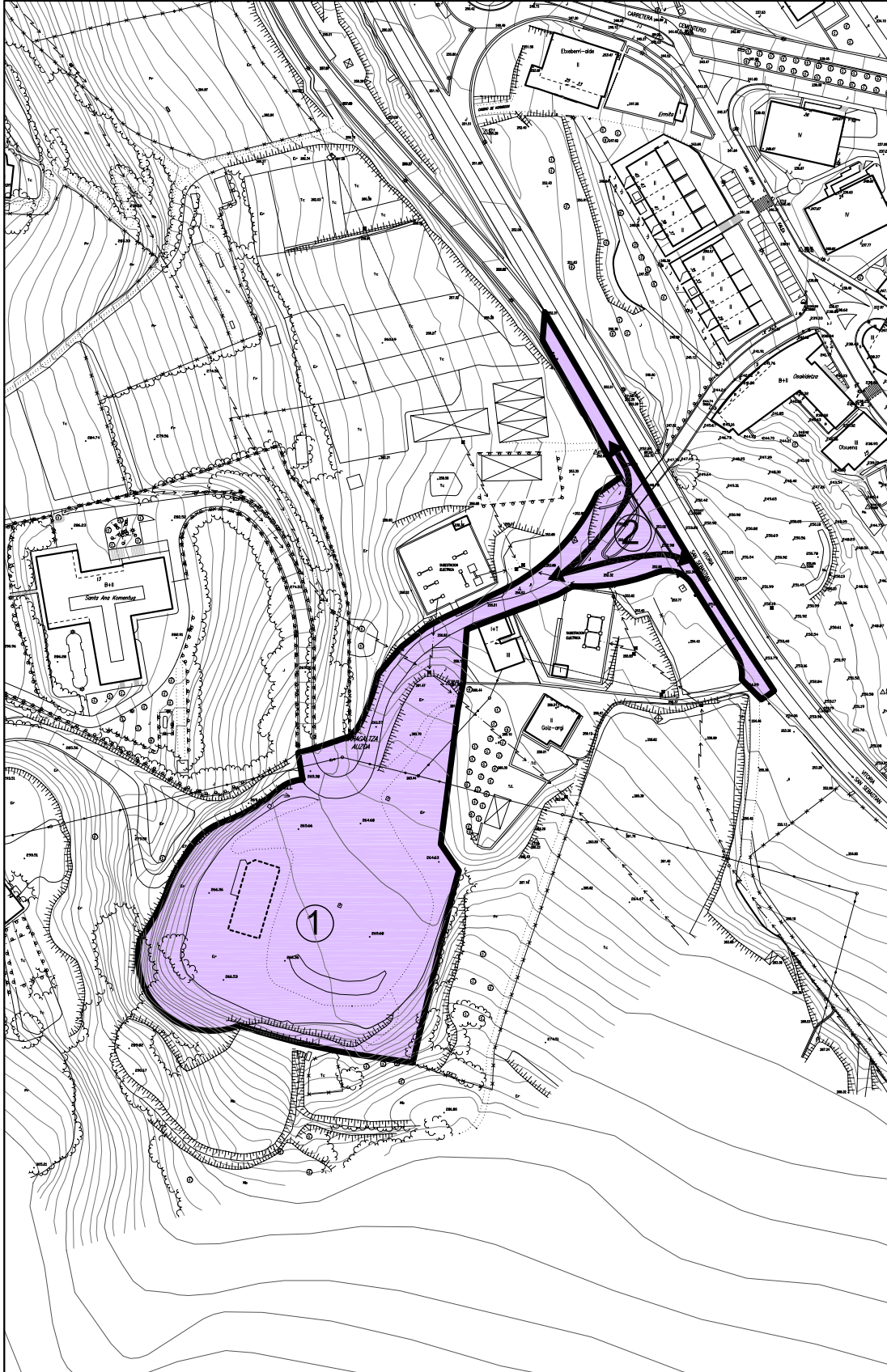
II-08 OKOMARDIN

PLANO:

1.- DETERMINACIONES DE ORDENACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



— Espazio Librean Tokiko Sistema:

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

Azalera: Antolatutako azaleraren %10 (870 m<sup>2</sup>).

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

Azalera: 3.523 m<sup>2</sup>

— Interes Publiko eta Sozialeko Zerbitzuak:

1. Jardun Unitatean indarrean dagoen antolamenduan ezarritakoak finkatzen dira.

Kirol parkea: %2 (174 m<sup>2</sup>).

Merkataritzako ekipamendua: %1 (87 m<sup>2</sup>).

Ekipamendu soziala: %1 (87 m<sup>2</sup>).

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 lerrokatutakoak eta indarrean dauden eraikuntza parametroak errespetatuko dira.

2. Jardun Unitaterako eraikuntzako ondoko baldintzak ezarritakoak dira:

— Gehieneko lerrokatutakoak:

Errepidearen ertza: 18 metro.

Alorraren muga: 6 metro.

— Gehieneko okupazioa: %40 (14.091 m<sup>2</sup>).

— Gehieneko eraikigarritasuna: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (28.183 m<sup>2</sup>).

— 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 m<sup>2</sup>-ko leku batekoa izango da Jardun Unitate bakoitzean.

*Gauzatzeko Epea.*

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

## HIRIGINTZA ALORRA

### II.8 - OKOMARDIN

Azalera: 10.817 m<sup>2</sup>

*Lurzorua Sailkapena:* Lur eremu hiribiltzaria.

*Sailkapen Orokorra.*

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra:

Azalera: 10.817 m<sup>2</sup>

Eraikigarritasuna: 0,30 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>

Eraikuntza probetxamendua: 3.245 m<sup>2</sup>c

— 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 m<sup>2</sup>).

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

Superficie: 3.523 m<sup>2</sup>

— Servicios de Interés Público y Social:

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

Parque Deportivo: 2% (174 m<sup>2</sup>).

Equipamiento Comercial: 1% (87 m<sup>2</sup>).

Equipamiento Social: 1% (87 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup>).

— Edificabilidad Máxima: 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (28.183 m<sup>2</sup>).

— 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbanizable.

*Calificación General.*

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

Superficie: 10.817 m<sup>2</sup>

Edificabilidad: 0,30 m<sup>2</sup>c/ m<sup>2</sup>

Aprovechamiento Edificatorio: 3.245 m<sup>2</sup>c

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

## Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioetan definituta eta egun garatu gabe dagoen Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrak ezarritako helburu, antolamendu irizpide eta garapen baldintzak ezartzen dira, nahiz eta Tanatorioa kokatzeko aukera bakarrik biltzen den.

## Antolamendu irizpideak:

— Tanatorioa saihebidetik erraz iristeko eta hileritik gertuko kokaleku berezian kokatzea.

*Antolamendu Baldintzak.*

## Antolamenduaren irudia:

## Plan berezia.

Alorra xehetasunez antolatzen duen Plan Berezia idatzi beharko da, hori garatzeko beharrezko Jardun Unitatea edo Unitateak mugatzen dituena. Antolamendu horren ekimena pribatua izango da.

## Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko proiektu bat idatzi beharko da Plan Berezian biltzen den eta saihebidetik sartzeko konponbidea bildu beharko lukeen alor guztiarentzako. Garapeneko antolamenduak hiritartzearen baldintza, epe eta irismena zehaztuko ditu.

*Kudeaketa Baldintzak.*

## Banaketa alorraren mugaketa:

Banaketa alorraren mugaketa Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorrak eratuko du.

Azalera: 10.817 m<sup>2</sup>

## Probetxamendu tipoaren kalkulua:

Berariazko erabilera: Tanatorioa.

Berariazko erabilerako eraikuntza probetxamendua: 3.245 m<sup>2</sup>c.

Berariazko probetxamendua: 0,300 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

## Jarduketa sistema:

Jarduketa sistema Plan Bereziak definituko du, jarduketaren ekimenarekin bat etorritik.

## Hiritartzearen kargak:

Guneko hiritartzea bertako sustatzaileen konturakoa izango da.

*Antolamendu Xehatuaren Baldintza Bereziak.*

1. Tanatorioaren kokalekua, lekuko topografiarekin bat etorritik eta paisaiaren eta hiriguneko begizko baldintzen narriadura saihestuz kokatu beharko litzateke.

2. Saihesbideko sarreraren konponbidea, irten eta sartzeko erreiak eraikitzearen bitartez egungo gurutzagunea hobetzea bildu beharko duena.

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Eraikuntzaren baldintza bereziak Plan Bereziak definituko ditu tokiko topografiaren integrazioaren irizpidean oinarrituta, tokiko ingurumen baldintzak mantenduko direna ziurtatuz, bai eta saihebidetik eta hirigunetik ikusten denean ere eragingo ez dela ere.

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

## Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión y en la actualidad sin desarrollar. Se mantienen los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior, aunque se contempla exclusivamente la posibilidad de ubicar el Tanatorio.

## Criterios de Ordenación:

— Ubicación del Tanatorio, en una localización singular de fácil acceso desde la variante y en posición cercana al cementerio.

*Condiciones de Planeamiento.*

## Figura de Planeamiento:

## Plan Especial.

Se deberá redactar un Plan Especial que ordene pormenorizadamente el área, y delimite la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para su desarrollo. La iniciativa de este planeamiento será privada.

## Proyecto de Urbanización:

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para toda el área incluida en el Plan Especial y que deberá contemplar la solución de acceso desde la variante. El planeamiento de desarrollo determinará las condiciones, plazos y alcance de la urbanización.

*Condiciones de Gestión.*

## Delimitación del área de reparto:

La delimitación del área de reparto estará constituida por el Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Superficie: 10.817 m<sup>2</sup>

## Cálculo del aprovechamiento tipo:

Uso Característico: Tanatorio.

Aprovechamiento Edificatorio del Uso Característico: 3.245 m<sup>2</sup>c.

Aprovechamiento Tipo: 0,300 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>

## Sistema de Actuación:

El sistema de actuación será definido por el Plan Especial y en correspondencia con la iniciativa de la actuación.

## Cargas de Urbanización:

La urbanización de la zona correrá a cargo de los promotores de la misma.

*Condiciones Particulares de Ordenación Pormenorizada.*

1. Zona de localización del Tanatorio, que deberán ubicarse en correspondencia con la topografía del lugar y evitando el deterioro de las condiciones paisajísticas y visuales desde el área urbana.

2. Solución de acceso desde la variante, que deberá contemplar la mejora del nudo actual mediante la construcción de carriles de salida e incorporación.

*Condiciones de la Edificación.*

Las condiciones particulares de la edificación serán definidas por el Plan Especial en base a un criterio de integración en la topografía del lugar, asegurando la preservación de las condiciones medioambientales del lugar, así como la no incidencia en las visuales actuales desde la variante y el área urbana.