

AREA URBANISTICA:

I.40 URBIETA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



*Antolamendu Baldintzak.*

Beharrezkoa izango da kirol ekipamenduaren ezarpenaren antolamendua biltzen duen Plan Berezia idaztea, bai eta, hala badagokio, udal hilerrian proposa litezkeen hobekuntzako eskuhartzeak ere.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (V-42) eta (R-48) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketean jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

*Kudeaketa Baldintzak.*

Jarduketa sistema:

Jarduketa sistema Desjabetzekoa izango da.

Gauzatzeko ekimena:

Gunearen kudeaketa eta eraikuntza udal ekimenekoa izango da.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Kirol Ekipamenduko Sistema:

Azalera: 48.991 m<sup>2</sup>

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema:

Hilerria.

Azalera: 11.252 m<sup>2</sup>

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Kirol ekipamendura zuzendutako gunean kokatu beharreko eraikuntzak erabilera horretara zuzendu beharko dira, bai eta mota horretako instalazioen zerbitzu erantsi eta osagarrietara ere, eta ondoko gutxienezko baldintzak bete beharko dituzte:

Eraikuntzaren gehieneko okupazioa: %20.

Gehieneko altuera: 6 metro.

## HIRIGINTZA ALORRA

## I.40 - URBIETA

*Azalera:* 15.129,50 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Industrialdea.

Azalera: 15.129,50 m<sup>2</sup>

*Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.*

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Aurreko antolamendu orokorrean ezarritako helburuak, antolamendu irizpideak eta garapen baldintzak sartzen dira.

Antolamendu irizpideak:

— Dauden erabilerak finkatzea. Balizko zabaltzeen aurreikuspen eta kontrola egitea, horien atzerapen, gehieneko lerrokadura eta abarren inguruko baldintza fisikoak ezarritik.

— Guneko ibilgailuentzako sarrerak antolatzea, puntu bakarrean zentralizatuz, Oñati-San Prudentzioko errepidetik zuzenean sartzea saihestuz.

*Condiciones de Planeamiento.*

Será necesaria la redacción de un Plan Especial que contemple la ordenación de la implantación del equipamiento deportivo, así como en su caso, las intervenciones de mejora que pudieran plantearse en el cementerio municipal.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (V-42) y (R-48) afectadas e incluidas en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco, para las 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.

*Condiciones de Gestión.*

Sistema de Actuación:

El sistema de actuación será el de Expropiación.

Iniciativa de la Ejecución:

La gestión y construcción de la zona será de iniciativa municipal.

*Calificación Pormenorizada.*

— Sistema de Equipamiento Deportivo:

Superficie: 48.991 m<sup>2</sup>

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

Cementerio.

Superficie: 11.252 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

Las edificaciones a localizar en la zona destinada a equipamiento deportivo deberán destinarse a este uso, así como a servicios anejos y complementarios de este tipo de instalaciones y deberán contemplar las siguientes condiciones mínimas:

Ocupación Máxima de la Edificación: 20%.

Altura Máxima: 6 metros.

## AREA URBANISTICA

## I.40 - URBIETA

*Superficie:* 15.129,50 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Industrial.

Superficie: 15.129,50 m<sup>2</sup>

*Objetivos y Criterios de Ordenación.*

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Se incorporan los objetivos, criterios de ordenación y condiciones de desarrollo ya establecidos por el planeamiento general anterior.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación de los usos existentes. Previsión y control de las posibles ampliaciones estableciendo las condiciones físicas de las mismas en cuanto a retiros, alineaciones máximas, etc.

— Ordenación de los accesos rodados de la zona centralizándose en un punto único, de forma que se evite el acceso directo e indiscriminado desde la carretera de Oñati-San Prudentio.

*Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Hirigintza alor guztiaren Xehetasun Azterketa bat idatzi da, behin betiko 1998ko maiatzaren 28an onartutakoa, behin betiko lerrokadurak, hiritartze orokorreko sestrak, sarrerak eta abar definitzen dituena. Onartutako antolamenduan ezarritako xedapenak finkatzen dira.

Hiritartzeko proiektua:

Hiritartzeko Proiektu bat idatzi da, behin betiko 2003ko urtarrilaren 30eko datarekin onartua, egindako hiritartzea biltzen duena, bai eta puntu bakarreko sarrera zentralizatua ere.

*Kudeaketa Baldintzak.*

Jarduketa sistema:

Alor hori Lankidetzaren sistemaren bitartez garatuko da.

Hiritartzearen kargak:

Alor guztiaren hiritartzea gunearen sustatzaileen kargurakoa izango da.

Lagapenak eta bidezorrak:

Erabilera eta jabetza publikoko espazioa hiritartzea gauzatu ondoren lagako da.

Hiritartzearen kargen banaketa:

Xehetasun Azterketaren ondoren alorraren jabeen arteko karga eta etekinen banaketa bermatuko duen kudeaketa agiri bat idatzi beharko da (birpartzelazioa edo birpartzelatzeko akordioa).

*Kalifikazio Xehetua.*

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Lurzati pribatuaren Azalera: 11.817,20 m<sup>2</sup>

Lurzatiaren okupazioko gehieneko Azalera: 7.243,64 m<sup>2</sup>

Gehieneko azalera eraikia: 14.487,38 m<sup>2</sup>

— Espazio Libreen Tokiko Sistema

Lagapenen Azalera: 3.312,30 m<sup>2</sup>

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak, Xehetasun Azterketak definiturikoekin bat datozenak, gehieneko lerrokadura bezala ulertuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko altuera: Xehetasun Azterketan erregulatua.

Aparkalekuak:

Lurzati pribatuaren barnean erabilerako edo eraikitako 100 m<sup>2</sup>-ko 1 lekuko gutxieneko gaitasuneko aparkaleku bat jarri beharko da.

*Condiciones de Planeamiento.*

Figura de Planeamiento:

Se ha redactado un Estudio de Detalle de todo el área urbanística, aprobado definitivamente el 28 de mayo de 1998, que define las alineaciones definitivas, rasantes de urbanización general, accesos, etc. Se consolidan las determinaciones ya establecidas por el planeamiento aprobado.

Proyecto de Urbanización:

Se ha redactado un Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente con fecha de 30 de enero de 2003, en el que se contempla la urbanización ya realizada, así como el acceso al área centralizado en un único punto.

*Condiciones de Gestión.*

Sistema de Actuación:

Esta área se desarrollará mediante el sistema de Cooperación.

Cargas de Urbanización:

La urbanización de toda el área correrá a cargo de los promotores de la zona.

Cesiones y Servidumbres:

Se cederá el espacio de uso y propiedad pública una vez ejecutada la urbanización.

Reparto de Cargas de Urbanización:

Deberá redactarse con posterioridad al Estudio de Detalle un documento de gestión que garantice el reparto de cargas y beneficios entre los propietarios del área (reparcelación o acuerdo reparcelario).

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada: 11.817,20 m<sup>2</sup>

Superficie Máxima de Ocupación de Parcela: 7.243,64 m<sup>2</sup>

Superficie Máxima Construida: 14.487,38 m<sup>2</sup>

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie Cesiones: 3.312,30 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Las indicadas en el plano, que se corresponden con las definidas por el Estudio de Detalle, se entenderán como alineaciones máximas. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima: Regulada en el Estudio de Detalle.

Aparcamientos:

Deberá disponerse en el interior de las parcelas privadas un aparcamiento con una capacidad mínima de 1 plaza por empleo, o cada 100 m<sup>2</sup> construidos.