

AREA URBANISTICA:

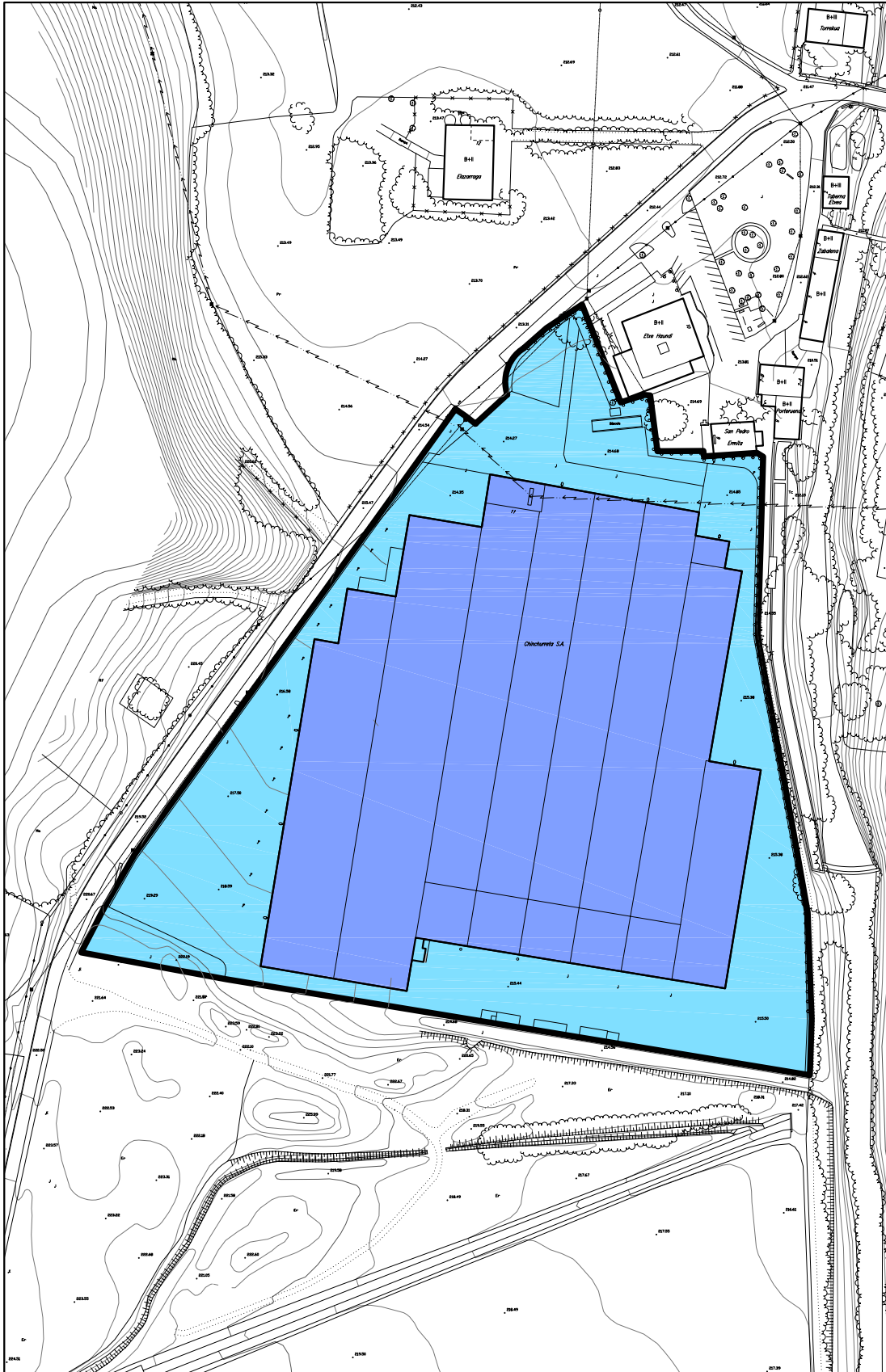
I.41 ETXEHAUNDI

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



## HIRIGINTZA ALORRA

## I.41 - ETXEHAUNDI

*Azalera:* 35.198 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Industrialdea.

*Azalera:* 35.198 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 antolamenduko erabilera eta eraikinak finkatzea. Balizko zabaltzeen aurreikuspen eta kontrola egitea, horien atzerapen, gehieneko lerrokadura eta abarren inguruko baldintza fisikoak ezarritik.

— Lorategiko tratamendua eta zuhaitziak ezartzea instalazioen begizko eragina hobetzeko, neurri batean gunearen izaera mantenduz.

*Antolamendu Baldintzak.*

Antolamenduaren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagoen eraikuntza finkatzen da eta ordezkaturiko balitz dagoen egikaritze proiektua aurkeztearen bitartez jardun ahal izango da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-29) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketean jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen duen lurzati biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharra ezartzen du.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Industri Erabilera Lurzatiak:

Lurzatiaren Azalera: 35.198 m<sup>2</sup>

Lurzatiaren okupazioko gehieneko Azalera: 20.820 m<sup>2</sup>

Egungo azalera okupatua: 20.820 m<sup>2</sup>

*Eraikuntzaren Baldintzak.*

Lerrokadurak:

Planoan adierazitako gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Lurzatiaren gehieneko okupazioa: Dagoena.

— Gehieneko eraikigarritasuna: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Gehieneko profila: Bi solairu bulegoen gunean bakarrik.

— Gehieneko barne altuera: 9 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 11 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako.

## AREA URBANISTICA

## I.41 - ETXEHAUNDI

*Superficie:* 35.198 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Industrial.

*Superficie:* 35.198 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 y condiciones de ordenación existentes. Previsión y control de las posibles ampliaciones estableciendo las condiciones físicas de las mismas en cuanto a retiros, alineaciones máximas, etc.

— Tratamiento de jardinería e implantación de arbolado de forma que se mejore el impacto visual de las instalaciones, manteniendo en cierta manera el carácter de la zona.

*Condiciones de Planeamiento.*

Figura de Planeamiento:

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se consolida la edificación existente y caso de sustitución se podrá actuar con la presentación del correspondiente proyecto de ejecución.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-29) afectada e incluida en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País 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.

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcela de Uso Industrial:

Superficie de Parcela: 35.198 m<sup>2</sup>

Superficie Máxima de Ocupación de Parcela: 20.820 m<sup>2</sup>

Superficie Ocupada Actual: 20.820 m<sup>2</sup>

*Condiciones de la Edificación.*

Alineaciones:

Las indicadas en el plano se entenderán como alineaciones máximas. La parcela privada no incluida en estas alineaciones deberá estar libre de edificación.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Ocupación Máxima de Parcela: La existente.

— Edificabilidad Máxima: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

— Perfil Máximo: Dos plantas exclusivamente en zona de oficinas.

— Altura Máxima Interior: 9 metros.

— Altura Máxima de la Edificación: 11 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

## Aparkalekuak:

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

## HIRIGINTZA ALORRA

## I.42 - GARIBAIKO INDUSTRIA GUNEA

*Azalera:* 71.964 m<sup>2</sup>

*Lurzoruaren Sailkapena:* Lur eremu hiritarra.

*Sailkapen Orokorra.*

— Industrialdea.

*Azalera:* 70.629 m<sup>2</sup>

— Komunikabideen Sistema Orokorra.

*Azalera:* 1.335 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 ezarri.

*Antolamendu Baldintzak.*

*Antolamenduaren irudia:*

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion gauzatzeko proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da.

Hirigintza Alorra kudeaketa independentea duten eta bide sistema orokorrak bereizten dituen bi Egikaritze Unitatetan zatitzen duen poligonoaren mugaketa espediente bat izapidetu eta onartu da.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-22, 1-4), (A-23) eta (A-24) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui dezaketzen 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.

*Kalifikazio Xehetua.*

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Industrialdea (1. Jardun Unitatea):

Errepidearen hegoaldera dagoen Jardun Unitatea.

Lurzati pribatuaren Azalera: 59.593 m<sup>2</sup>

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 36.219 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko Azalera: 35.756 m<sup>2</sup>

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 35.186 m<sup>2</sup>

Erabilera publikoko bidezorra duen bide pribatuaren Azalera: 1.077 m<sup>2</sup>

## 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.

## AREA URBANISTICA

## I.42 - GARIBAIKO INDUSTRIA GUNEA

*Superficie:* 71.964 m<sup>2</sup>

*Clasificación del Suelo:* Suelo Urbano.

*Calificación General.*

— Zona Industrial

*Superficie:* 70.629 m<sup>2</sup>

— Sistema General de Comunicaciones.

*Superficie:* 1.335 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.

*Condiciones de Planeamiento.*

*Figura de Planeamiento:*

No se establece la necesidad de redacción de planeamiento intermedio. Se podrá actuar con la presentación del correspondiente Proyecto de Ejecución.

Se ha tramitado y aprobado un expediente de delimitación de polígonos que divide el Area Urbanística en dos Unidades de Ejecución de gestión independientes separados por el sistema general viario.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (A-22, 1-4), (A-23) y (A-24) 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.

*Calificación Pormenorizada.*

— Parcelas de Uso Industrial:

Zona Industrial (Unidad de Ejecución1):

Unidad de Ejecución localizada al sur de la carretera.

*Superficie de Parcela Privada:* 59.593 m<sup>2</sup>

*Superficie Edificable de Parcela:* 36.219 m<sup>2</sup>

*Superficie de Ocupación Máxima:* 35.756 m<sup>2</sup>

*Porcentaje de Ocupación Máximo:* 60%.

*Superficie Ocupada Actual:* 35.186 m<sup>2</sup>

*Superficie de Viario Privado con Servidumbre de Uso Público:* 1.077 m<sup>2</sup>