

AREA URBANISTICA:

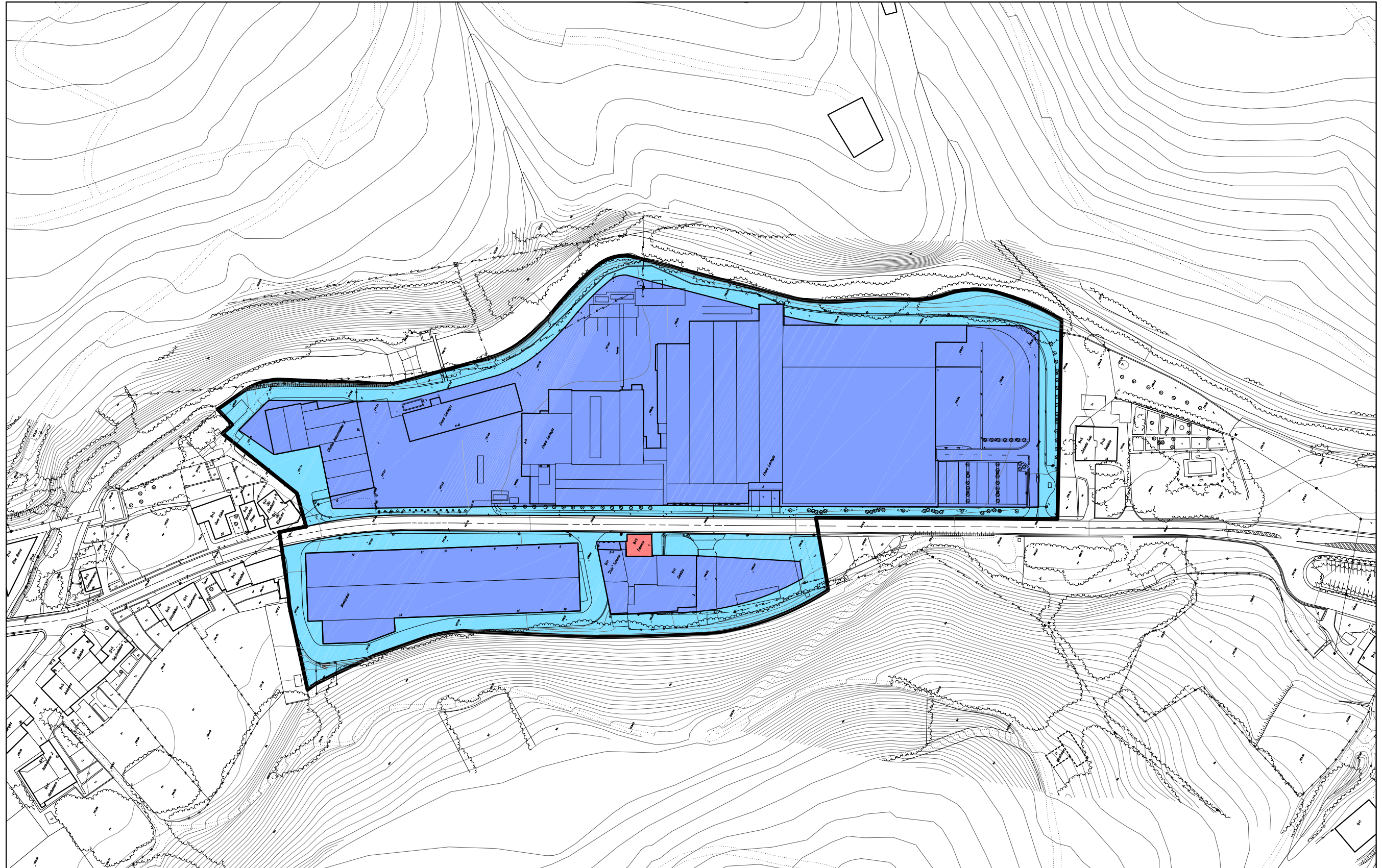
I.44 ZUBILLAGAKO INDUSTRIA GUNEA

PLANO:

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

ESCALA:

1/2000



Gasolindegiko Lurzatiarako Baldintza Bereziak.

Gasolindegi gisa erabiltzen den lurzati horretan ez dira eranduko izaera orokorrekirekin hirigintzako alor horretarako ezarritako okupazioko baldintzak eta solairu eta altuera kopuruak. Alor horretarako honako hirigintzako baldintzak ezartzen dira:

— Erabilera: Gasolindegia. Erregaien salmenta erregulazio orokorraren arabera.

— Gehieneko azalera eraikia: 1.500 m²

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko altuera: 7 metro.

— Lerrokadurak: 6,00 metro mugetara.

HIRIGINTZA ALORRA

I.44 - ZUBILLAGAKO INDUSTRIA GUNEA

Azalera: 60.266 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 57.944 m²

— Komunikabideen Sistema Orokorra.

Azalera: 2.322 m²

Antolamenduaren Helburu eta Irizpideak.

Helburuak:

Orain berrikusten ari diren Arau Subsidiarioek definitu zuten Hirigintza Alorra. Funtsean, 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.

Antolamendu Baldintzak.

Antolamenduaren irudia:

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion Gauzatze Proiektua aurkeztuta jardun ahal izango da eta lurzatiaren tratamendu orokorreko proiektu bat bildu beharko du (itxiturak, sarrerak, etab.) eta ezarritako aparkalekuko estandarra betetzen duela justifikatu beharko du.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (R-11), (A-13, 1-2), (A-14, 1-10), (A-15, 1-3) eta (A-17) kodeekin identifikatzen diren eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzorua Polui deza-keten jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen dituen lurzatiak biltzen ditu, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea iker-tzeko betebeharra ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

1. Industrialdea:

Errepidearen iparraldera dago.

Lurzati pribatuaren Azalera: 42.925 m²

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 33.826 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 25.755 m²

Gehieneko okupazioko portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 19.907 m²

Condiciones Particulares para la Parcela de Gasolinera.

En la parcela destinada a gasolinera no regirán las condiciones de ocupación, número de plantas y alturas establecidas con carácter general para esta área urbanística. Para esta parcela se establecen las siguientes condiciones urbanísticas:

— Uso: Gasolinera. Venta de carburantes según la regulación general.

— Superficie Máxima Construida: 1.500 m²

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima: 7 metros.

— Alineaciones: 6,00 metros a linderos.

AREA URBANISTICA

I.44 - ZUBILLAGAKO INDUSTRIA GUNEA

Superficie: 60.266 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 57.944 m²

— Sistema General de Comunicaciones.

Superficie: 2.322 m²

Objetivos y Criterios de Ordenación.

Objetivos:

Area Urbanística ya definida por las Normas Subsidiarias ahora en revisión. Básicamente 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, que deberá incluir un proyecto de tratamiento global de la parcela, cierres, accesos, etc, y que deberá justificar el cumplimiento del estándar de aparcamiento establecido.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye las parcelas identificadas con los códigos (R-11), (A-13, 1-2), (A-14, 1-10), (A-15, 1-3) y (A-17) 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 1:

Localizada al norte de la carretera.

Superficie de Parcela Privada: 42.925 m²

Superficie Edificable de Parcela: 33.826 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 25.755 m²

Porcentaje de Ocupación Máximo: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 19.907 m²

2. Industrialdea:

Errepidearen hegoaldera dago.

Lurzati pribatuaren Azalera: 14.866 m²

Lurzatiaren azalera eraikigarria: 8.074 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 8.074 m²

Egungo azalera okupatua: 6.830 m²

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatia:

Lurzati pribatuaren Azalera: 153 m²

Gehieneko okupazioko Azalera: 153 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Planoan adierazitakoak gehieneko lerrokaduratzat hartuko dira. Lerrokadura horietan biltzen ez den lurzati pribatuak ez du eraikuntzarik izango. Jabetza desberdinekoak diren eta mehelinik ez duten bi eraikuntzen arteko gutxieneko distantzia 10 metrokoa izango da.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Gehieneko eraikigarritasuna: 0,75 m²/m²

— Gehieneko profila: Bi solairu erabilgarri.

— Gehieneko barne altuera: 9 metro.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera (estalkipean): 11 metro.

Altuera handiagoak baimentzen dira instalazio berezietako elementuetarako..

ULMAko espazioaren egungo altuera eta erabilerak finkatzen dira.

Aparkalekuak:

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

HIRIGINTZA ALORRA

I.45 - ZUBILLAGA

Azalera: 61.822 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Landa Jatorriko Etxebizitza Gunea.

Azalera: 56.972 m²

Probetxamendu globala: 132 etxebizitza.

Erabilera intentsitatea: 23,17 etx./Ha.

— Bideen Sistema Orokorra.

Azalera: 3.163 m²

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema Orokorra.

F.6.- Erljio ekipamendua: 301 m²

— Ibai Ibilguen Sistema Orokorra

Azalera: 1.386 m²

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.

Zona Industrial 2:

Localizada al sur de la carretera.

Superficie de Parcela Privada: 14.866 m²

Superficie Edificable de Parcela: 8.074 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 8.074 m²

Superficie Ocupada Actual: 6.830 m²

— Parcela de Uso Residencial:

Superficie de Parcela Privada: 153 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 153 m²

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. La distancia mínima entre dos edificaciones de diferente propiedad y entre las que no exista medianera, será de 10 metros.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Edificabilidad Máxima: 0,75 m²/m²

— Perfil Máximo: Dos plantas útiles.

— Altura Máxima Interior: 9 metros.

— Altura Máxima de la Edificación (incluso cubierta): 11 metros.

Se admiten alturas superiores para elementos de instalaciones especiales.

Se consolidan las alturas y usos del actual espacio de ULMA.

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.

AREA URBANISTICA

I.45 - ZUBILLAGA

Superficie: 61.822 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Calificación General.

— Zona Residencial de Origen Rural.

Superficie: 56.972 m²

Aprovechamiento Global: 132 viviendas.

Intensidad de Uso: 23,17 viv./Ha.

— Sistema General de Redes Viarias.

Superficie: 3.163 m²

— Sistema General de Equipamiento Comunitario.

F.6.- Equipamiento Religioso: 301 m²

— Sistema General de Cauces Fluviales.

Superficie: 1.386 m²

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.