

AREA URBANISTICA:

I.45 ZUBILLAGA

PLANO:

1.- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

ESCALA:

1/2000



AREA URBANISTICA:

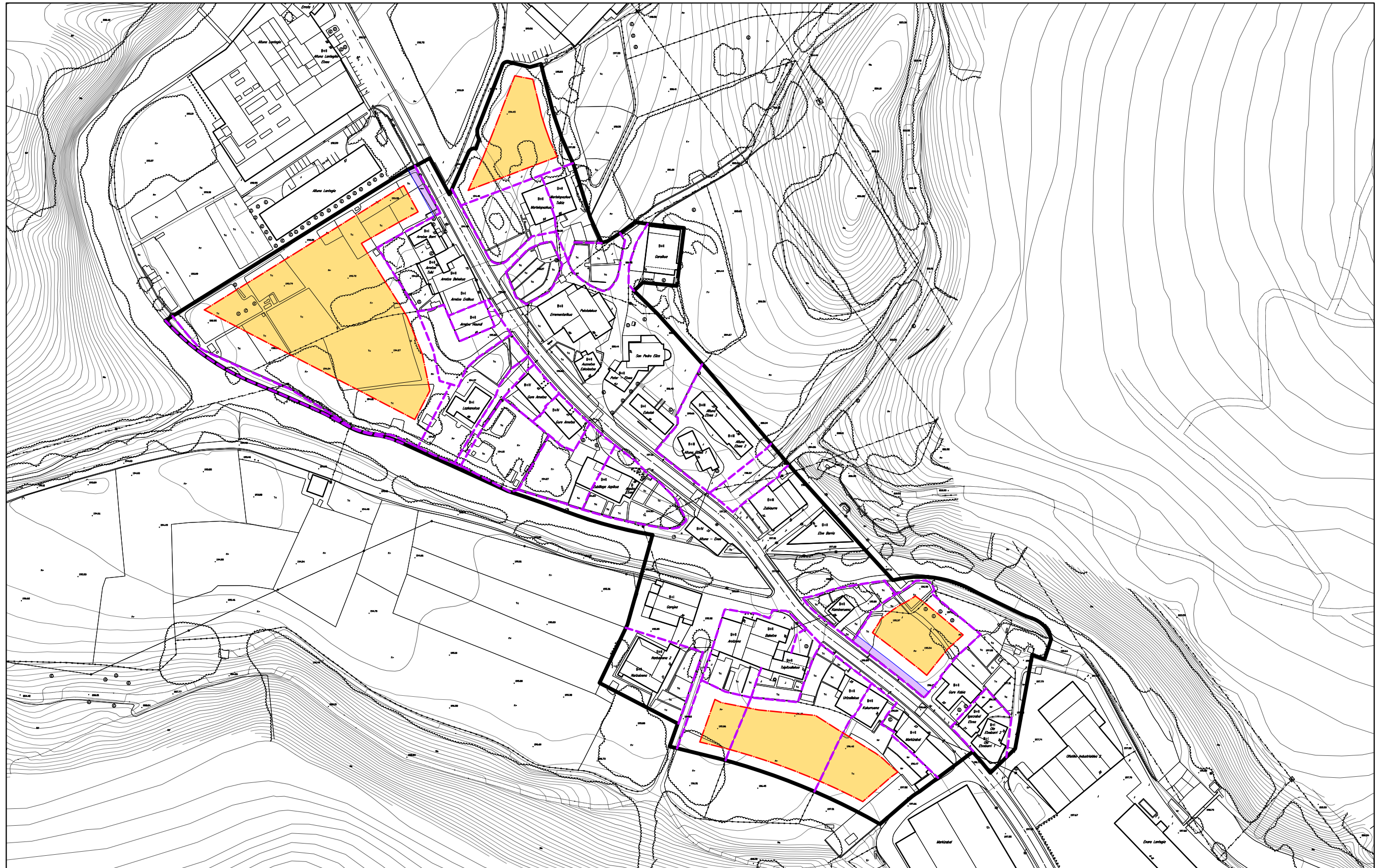
I.45 ZUBILLAGA

PLANO:

2.- ORDENACION GENERAL

ESCALA:

1/2000



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 eza-rritako 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.

Antolamendu irizpideak:

— Zubillaga landagunearen hiriko izaera finkatzea, etxebizitza kolektiboen eraikuntza baldintzak erregulatuko dituen araudia proposatuz.

— Auzoko zuzkidurak hobetzea espazio publikoak zabaldu eta frontoiko zerbitzu eta aldagelak ezarri, bai eta hori estaltzeko aukera biltzea ere.

— EAEko Ibaien eta erreken ertzak antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planean (Kantauri Isurialdea) aurreikusitakoa eta eraikuntza berriek Oñati ibaiarekiko 12,00 edo 16,00 metroko atzerapenak (ubideratze definituan edo definitu gabearen lerroan dagoenaren arabera) errespetatu beharko dituztenaren ildoan ezarritakoa bildu beharko da.

Antolamendu Baldintzak.**Antolamenduaren irudia:**

Ez da tarteko antolamendurik idazteko beharrik ezartzen. Dagokion eraikuntza proiektua aurkeztuz jardun ahal izango da. Eraikuntza proiektuarekin eraikuntzari atxikitako lurzatiaren plano bat aurkeztu beharko da.

Eraikuntza bi eraikin baino gehiagoko gaitasuna (zortzi etxebizitza) duen orube batean egiten denean bakarrik izapidetu beharko da eraikuntzaren lerroakadak, hiritartzearen tratamendua, lurzorua jabetza eta erabilera erregimenak ezartzen dituen Xehetasun Azterketa, bai eta lurzati guztiko hiritartzeko konpromiso eta epeak ezartzen dituen ere. Kasu horretan, antolamenduaren ekimenaren titulartasuna pribatua izango da.

Kontuan izanik alor hori 10 eta 500 urteko birgertatze aldirako uholdeak jasan ditzakeen gunean dagoela, alderdi hori kontuan izan beharko da bertan egin nahi den edozein eskuhartzeko, pertsonentzako arriskua suposatzen duen jarduketak saihestuz, LA AEi jarraiki (8. kapitulua, 6.8.8.5 atala), bai eta EAEko ibaien eta erreken ertzak antolatzekeo Lurraldearen Arloko Planean (Kantauri Isurialdea) ezarritakoa ere.

Beste alde batetik, eta egun zaharkituta dauden beheko solairuko eraikuntzek eragindako arazoa konpontzeko, bai eta dauden eraikuntzen egoera hobetzeko ere, betiere Udalaren irizpenez, etxebizitzako lurzati bateko probetxamenduaren berrantolamendua biltzen duten Xehetasun Azterketak izapidetu ahal izango dira. Beheko solairua eta bi solairuko gehieneko profila ezartzen da mota horretako jarduketarako.

Azkenik, hirigintza alor horrek (A-10), (A-8), (A-9) eta (A-12) 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 betebeharrak ezartzen du.

Hiritartzeko proiektuak:

Bi eraikin baino gehiagoko gaitasuna duten orubeentzako ezarritakoaren eta Xehetasun Azterketa idaztea beharrezkoa denaren kasuan, dagokion Hiritartzeko Proiektua idatzi beharko da baita ere antolamendu horren esparrurako.

Espazio publikoak gauzatu eta hobetzeko Hiritartzeko Proiektu bat idatziko da planoetan definituriko esparruarekin.

Criterios de Ordenación:

— Consolidación del carácter urbano del núcleo rural de Zubillaga, proponiendo una normativa que regule las condiciones de construcción de viviendas colectivas.

— Mejora de las dotaciones del barrio con la ampliación de los espacios públicos y construcción de servicios y vestuarios del frontón, así como su posible cubrición.

— Se deberá contemplar lo dispuesto en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica), y referido a que las nuevas edificaciones deberán respetar unos retiros mínimos de 12,00 o 16,00 metros con respecto al cauce de río Oñati (según esté la línea de encauzamiento definida o no definida).

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 Edificación. Con el Proyecto de edificación deberá presentarse un plano de la parcela adscrita a la edificación.

Unicamente en el caso en el que la construcción se efectúe sobre un solar con capacidad para más de dos edificios (ocho viviendas) deberá tramitarse un Estudio de Detalle que fije las alineaciones de la edificación, el tratamiento de la urbanización, el régimen de propiedad y usos del suelo, así como los compromisos y plazos de urbanización en la totalidad de la parcela. En este caso, la titularidad de la iniciativa del planeamiento será privada.

Teniendo en cuenta que esta área se encuentra en una zona inundable para el período de retorno de 10 y 500 años, este aspecto deberá tenerse en cuenta para cualquier intervención que se pretenda realizar en la misma, evitando actuaciones que impliquen riesgo para las personas, de conformidad con las D.O.T. (Capítulo 8, apartado 6.8.8.5) así como lo establecido en el apartado E.4 del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica).

Por otra parte, y con el objeto de solucionar la problemática planteada por la edificaciones en planta baja actualmente obsoletas, así como de mejorar las condiciones de las edificaciones existentes, y siempre bajo criterio municipal, podrán tramitarse Estudios de Detalle que contemplen la reordenación del aprovechamiento existente en una parcela residencial. Se establece un perfil máximo de planta baja y dos plantas altas para este tipo de actuaciones.

Por último, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-10), (A-8), (A-9) y (A-12) afectadas e incluidas 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.

Proyectos de Urbanización:

En el caso establecido y referido a solares con capacidad para más de dos edificios y que sea necesaria la redacción de un Estudio de Detalle, se deberá igualmente redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización referido al ámbito de este planeamiento.

Para la ejecución y mejora de los espacios públicos, se redactará un Proyecto de Urbanización con el ámbito definido en los planos.

Kudeaketa Baldintzak.

Jarduketa sistema:

Espazio publiko eta tokiko sistemen garapenerako hiri lurreko jardun unitate independentetzat hartzen dira eta Desjabetze sistemaren bitartez jardungo dira. Jarduketa gauzatea eta horren titulartasuna Oñatiko Udalari egokituko zaio.

Hiritartzearen kargak:

Xehetasun Azterketaren sustatzailearen kargurakoak izango dira.

Kalifikazio Xehetua.

— Etxebizitza Erabilera Lurzatiak:

Dauden etxebizitzaren kopurua: 100 etxebizitza.

Baimendutako etxebizitza kopurua: 132 etxebizitza.

Dentsitatea: 23,17 etx./Ha.

— Ekipamendu Komunitarioko Sistema:

Erljio ekipamenduko sistema orokorra: 301 m²

Tokiko kirol sistema: 369 m²

Ekipamendu sozio-kulturaleko tokiko sistema: 599 m²

— Espazio Libreen Tokiko Sistema:

Azalera: 661 m²

Eraikuntzaren Baldintzak.

Lerrokadurak:

Lurzati pribatuaren barruan gehieneko leerrokadurak ezarzen dira eta ingurukaria ondoko atzerapenek definituko dute:

— Dauden bideetara: 10 metro.

Jabari eta erabilera publikoko bezala laga beharko dira lehenengo 4,00 metroak sarearen balizko zabaltzeetarako.

— Aldamenetakoetara: 6 metro.

Gehieneko okupazioa:

Eraiki daitekeen lurzattia definitzen duen ingurukariaren barnean solairuko 16,00 x 16,00 metroko okupazioko eraikin bakartuen eraikuntza baimentzen da eta elkarren artean gutxienez 10,00 metroko distantzia izan beharko dute.

% 10eko tolerantzia onartzen da solairuko neurrietan eta kasu guztietan gehieneko okupazioa eraikineko 256 m² da.

Gutxieneko lurzattia:

Eraikineko gutxienez 2.000 m²-ko lurzattia izan beharko da eta gehienez 4 etxebizitza izango ditu.

Era berean, eta dauden eraikuntzetarako eta euskarri den lurzattia zatitzekotan, dagoen eraikuntzari atxikitako lurzatiaren gutxieneko azalera bildu beharko litzateke dagoen eraikuntzaren %12ko gehieneko okupazioa sortzeko.

Eraikuntzaren definizio bolumetrikoa:

— Gehieneko profila: Erdisotoa eta bi solairu.

— Eraikuntzaren gehieneko altuera: 7 metro. (1,40 metroko erdisotoari eta 2,80 solairuari dagozkionak).

— Estalkiaren gehieneko malda: %35 (bi edo lau isurkikoa egin ahal izango da).

— Gehieneko hegada: Arau Orokorretako 105. artikuluan erregulatua.

Condiciones de Gestión.

Sistema de Actuación:

Para el desarrollo de los espacios públicos y sistemas locales se considerarán unidad o unidades de ejecución independientes en suelo urbano, y se actuará por el sistema de Expropiación. La ejecución y titularidad de la actuación corresponderá al Ayuntamiento de Oñati.

Cargas de Urbanización:

Correrán a cargo de la promoción del Estudio de Detalle.

Calificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Residencial:

Número de Viviendas Existentes: 100 viviendas.

Número de Viviendas Permitidas: 132 viviendas.

Densidad: 23,17 viv/Ha.

— Sistema General de Equipamiento Comunitario:

Sistema General de Equipamiento Religioso: 301 m²

Sistema Local Deportivo: 369 m²

Sistema Local de Equipamiento Socio Cultural: 599 m²

— Sistema Local de Espacios Libres:

Superficie: 661 m²

Condiciones de la Edificación.

Alineaciones:

Se establecen unas alineaciones máximas dentro de la parcela privada cuya envolvente estará definida por los siguientes retiros:

— A caminos o viales existentes: 10 metros.

Deberán ser cedidos como dominio y uso público los 4,00 metros primeros para posibles ampliaciones de la red.

— A colindantes: 6 metros.

Ocupación Máxima:

Dentro de esta envolvente que define la parcela susceptible de ser edificada, se permite la construcción de edificios aislados de 16,00 por 16,00 metro de ocupación en planta, y que deberán guardar entre sí una distancia mínima de 10,00 metros.

Se admite una tolerancia del 10% en las medidas tipo de planta, siendo en todos los casos la ocupación máxima de 256 m² por edificio.

Parcela Mínima:

Se deberá contar con una parcela mínima de 2.000 m² por edificio, y que albergará un máximo de 4 viviendas.

Asimismo, y para edificaciones existentes y caso de considerarse la subdivisión de la parcela soporte, deberá contemplarse una superficie mínima de parcela adscrita a la edificación existente tal que resulte una ocupación máxima de la edificación existente del 12%.

Definición Volumétrica de la Edificación:

— Perfil Máximo: Semisótano y dos plantas de pisos.

— Altura Máxima de la Edificación: 7 metros. (correspondiente a semisótano de 1,40 metros y planta de piso de 2,80 metros).

— Pendiente Máxima de Cubierta: 35% (podrá realizarse a dos o cuatro aguas).

— Vuelo Máximo: Regulado en el artículo 105 de las Ordenanzas Generales.

Estalkipeko solairuaren erabilera onartzen da betiere beheko etxebizitzetara lotutako gelak badaude, estalkiaren planoaren jarraipena mantentzen duen argiztapena badu plano horretan kokatutako leihoen edo argi zuloen bitartez.

Baimendutako bolumen eta azalera:

- Lurzatiaren gutxienezko Azalera: 2.000 m²
- Etxebizitza erabilerako gehieneko azalera eraikia: 512 m²
- Gehieneko etxebizitza kopurua: 4 etxebizitza.
- Guztizko gehieneko bolumena: 1.792 m³ (sestra gaineko erdisotoa biltzen du).
- Azalerrari dagokion eraikigarritasuna: 0,256 m²/m²
- Bolumenari dagokion eraikigarritasuna: 0,896 m³/m²

HIRIGINTZA ALORRA

I.46 - ALTUNA

Azalera: 15.811 m²

Lurzoruaren Sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Sailkapen Orokorra.

— Industrialdea.

Azalera: 15.811 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.

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.

Beste alde batetik, hirigintza alor horrek (A-7) kodearekin identifikatzen den eta Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoru Polui dezaleten jarduerak dituzten tokien inbentarioak eragin eta biltzen duen lurzati biltzen du, eta hori garatzeko planak eta hirigintza proiektuak idatzi baino lehen horien kalitatea ikertzeko betebeharrak ezartzen du.

Kalifikazio Xehetua.

— Industri Erabilerako Lurzatiak:

Industriako lurzati pribatuaren Azalera: 14.808 m²

Lurzati eraikigarriaren Azalera: 11.913 m²

Gehieneko okupazioaren Azalera: 8.885 m²

Gehieneko okupazioaren portzentajea: %60.

Egungo azalera okupatua: 5.776 m²

— Etxebizitza Erabilerako Lurzatiak:

Okupatutako Azalera: 275 m²

Eraikitako Azalera: Dagoena.

Etxebizitza kopurua: 2 etxebizitza.

Se admite el uso de la planta bajo cubierta siempre que se dispongan habitaciones ligadas a las viviendas inferiores, con una solución de iluminación que conserve la continuidad del plano de cubierta por medio de ventanas o lucernarios situados sobre dicho plano.

Volúmenes y Superficies permitidas:

- Superficie Mínima de Parcela: 2.000 m²
- Superficie Máxima Construida para uso residencial: 512 m²
- Número Máximo de Viviendas: 4 viviendas.
- Volumen Total Máximo: 1.792 m³ (incluye el semisótano sobre rasante).
- Edificabilidad referida a la Superficie: 0,256 m²/m²
- Edificabilidad referida al Volumen: 0,896 m³/m²

AREA URBANISTICA

I.46 - ALTUNA

Superficie: 15.811 m²

Clasificación del Suelo: Suelo Urbano.

Clasificación General.

— Zona Industrial.

Superficie: 15.811 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.

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.

Por otra parte, la presente Area Urbanística incluye la parcela identificada con el código (A-7) 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.

Clasificación Pormenorizada.

— Parcelas de Uso Industrial:

Superficie de Parcela Privada Industrial: 14.808 m²

Superficie de Parcela Edificable: 11.913 m²

Superficie de Ocupación Máxima: 8.885 m²

Porcentaje de Ocupación Máxima: 60%.

Superficie Ocupada Actual: 5.776 m²

— Parcela de Uso Residencial:

Superficie Ocupada: 275 m²

Superficie Construida: La existente.

Número de Viviendas: 2 viviendas.