

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AZPEITIKO UDALA

Azpeitiko HAPOk 22 «Larrin» Hirigintza Eremuko Plan Partzialaren aldaketa behin betiko onartzea.

Udalbatzak, 2023ko urriaren 3an egindako bilkuran, Azpeitiko Hiri Antolamenduko Plan Bereziko 22 Larrin hirigintza-eremuko Plan Partzialaren aldaketa behin betiko onartzea erabaki du, 2022ko uztailako dokumentuaren arabera eta jarraian adierazten diren baldintzetan.

Eremu horren antolamendu xehatua Udalbatzak 2013ko irailaren 17an behin betiko onartutako Plan Partzialaren bidez ezarri zen (2013ko irailaren 25eko 183. zenbakiko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 2013ko urriaren 11ko 195. zenbakian eta 2013ko azaroaren 6ko 211. zenbakian argitaratua).

Sprilur SAK eta Azpeitiko Udalak sustatu dute Plan Partzialaren aldaketa, eta Estanis Narbaiza Zubizarreta eta Gorka Narbaiza Zubizarreta (Hirigintza SA) osatutako erredakzio-taldeak idatzi dute.

Plan Partzialaren aldaketaren xedea da eremuaren antolamendu xehatu berri bat ezartzea, dagoen eskarira egokitzeko. Izan ere, B-1.b) motako etxadietan industria txikietarako egokiak diren lurzatiaren eraikuntza-tipologia batetik tamaina handiko lurzatiara igaroko da, enpresa handiagoak kokatu ahal izateko.

Planak industria-erabilerako lau lurzati pribatu antolatzen ditu, 130.013,12 m²-ko azalerarekin, hau da, eremuaren % 61,85. Gainera, ekipamendu tertziarioko (komertzialeko) lurzati pribatu bat gaituko da, 6.087,64 m²-koa; berdeguneetarako azalera 25.480,71 m²-koa da; gainerakoa errepide- eta oinezkoentzako sareari, bide-sistema orokorrari, ibilgu publikoen sistema orokorrari eta ekipamendu-sistema orokorrari dagokie. Solairuarterko eraikigarritasuna 99.619,39 m²-koa da. Bizitegi-erabilerako lurzati finkatu bat mantenduko da, titulartasun pribatukoa, 9.692,54 m²-ko azalerarekin. Zehazki, Atxubiaga Behekoa kaleko 204. zenbakiko jabekide gisa finkatuko dira Atxubiaga baserriko eta Atxubiaga Berriko eraikinak, eta antolamendutik kanpo geratuko dira Larrin baserria, Saiatu S.A. pabiloia eta C, D eta E txabolak.

Bide-sareak poligonorako sarbide nagusiak eta bigarren mailakoak osatzen dituzten lau bide ditu, bai eta lurzatiaren artean banatzeko barne-bideak ere. Eremurako sarbidea batez ere A bidetik egingo da, Atxubiagako biribilgunetik (GI-2635) abiatzen dena, eta D bidetik, Landeta 18 Hirigintza Eremutik datorrena. Biribilgune nagusi bat dago trafikoa banatzeko planteatutako 4 plataformetarako. 997 aparkaleku jartzea proposatzen da ibilgailu arinentzat, horietatik 200 bide publikoan.

Azpeitiko Udalak espedienteak izapidetzen hasi ondoren, ingurumen-azterketa estrategikoaren irismen-dokumentua emateko eskatu zion Eusko Jaurlaritzako ingurumen-organoari, eta ingurumen-organoak eraginpeko administrazio publikoei eta interesdunei kontsultak egiteko izapidea bete ondoren, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2021eko uztailaren 1eko Ebazpenaren bidez, Plan Partzialaren

AYUNTAMIENTO DE AZPEITIA

Aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial del AU 22 «Larrin» del PGOU de Azpeitia.

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 3 de octubre de 2023 ha acordado aprobar con carácter definitivo la modificación del Plan Parcial del ámbito urbanístico AU 22 Larrin, de el Plan Especial de Ordenación Urbana de Azpeitia, según documento de fecha julio 2022 y en los términos que se exponen a continuación.

La ordenación pormenorizada de este ámbito fue establecida mediante el Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno de 17 de septiembre de 2013 (publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 183 de 25 de septiembre de 2013, n.º 195 de 11 de octubre de 2013 y 6 de noviembre de 2013 n.º 211).

La modificación del Plan Parcial ha sido promovido por Sprilur S.A. y el Ayuntamiento de Azpeitia y redactado por el equipo redactor formado por Estanis Narbaiza Zubizarreta y Gorka Narbaiza Zubizarreta (Hirigintza S.A.).

La modificación del Plan Parcial tiene por objeto establecer una nueva ordenación pormenorizada del ámbito para adaptarla a la demanda existente, pasando de una tipología edificatoria de parcelas aptas para pequeñas industrias en manzanas tipo B-1.b) a parcelas de gran tamaño que permitan ubicar empresas de mayor tamaño.

El Plan ordena cuatro parcelas privadas de uso industrial, con una superficie de 130.013,12 m², lo que supone el 61,85 % del ámbito. Además se habilitará una parcela privada de equipamiento terciario (comercial) de 6.087,64 m²; la superficie destinada a zonas verdes es de 25.480,71 m²; el resto corresponde a la red viaria y peatonal, sistema general viario, sistema general de cauces públicos y sistema general de equipamientos. La edificabilidad incluida en la entreplanta es de 99.619,39 m². Se mantiene una parcela consolidada de uso residencial, de titularidad privada, con una superficie de 9.692,54 m². En concreto, se consolidan como copropietarios del número 204 de la calle Atxubiaga Behekoa, los edificios del caserío Atxubiaga y Atxubiaga Berri, quedando fuera de ordenación el caserío Larrin, el pabellón Saiatu S.A. y las chabolas C, D y E.

La red viaria se compone de cuatro viales que conforman los accesos principales y secundarios al polígono, así como los viales internos de distribución entre parcelas. El acceso al área se realizará principalmente por el vial A que parte de la rotonda de Atxubiaga (GI-2635) y por el vial D procedente del camino AU 18 Landeta. Existe una rotonda central para las 4 plataformas de reparto de tráfico planteadas. Se propone habilitar 997 plazas de aparcamiento para vehículos ligeros, 200 de ellas en la vía pública.

Iniciada por el Ayuntamiento de Azpeitia la tramitación del expediente con la solicitud al órgano ambiental del Gobierno Vasco para la emisión del documento de alcance del estudio ambiental estratégico, y cumplimentado por el órgano ambiental el trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, por Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de fecha 1 de julio de 2021,

aldaketaren irismen-dokumentua egin zen, dokumentuan sartu beharreko ingurumen-integrazioko zenbait neurri adierazita (EAED-134INET).

Ebazpen hori Azpeitiko Udalaren webgunean argitaratzen zen.

Irismen-dokumentua kontuan hartuta, Sprilur SAK ingurumen-azterketa estrategikoa eta Planaren hasierako bertsioa egin zituen, eta Alkatetzaren 2022ko uztailaren 21eko Dekretuaren bidez hasierako onarpena eman zitzaion.

Plan Partzialaren eta Ingurumen Azterlanaren aldaketaren hasierako onarpena eta zegokion administrazio-espeditentea jendaurrean jarri ziren 45 egun balioduneko epean, 2022ko uztailaren 29ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, 2022ko uztailaren 26ko Diario Vasco eta Gara egunkarietan, Udaleko iragarki-oholean eta Udalaren webgunean argitaratutako iragarkiaren bidez, interesdunek egoki irizitako alegazioak egin zituzten. Jendaurrean jarritako epean ez zen alegaziorik aurkeztu.

Jendaurreko informazioaren izapidearekin batera, kontsulta egin zitzaion eragindako administrazio publikoei eta aurrez kontsulta egin zitzaion pertsonaei, 45 egun balioduneko epean egoki irizitako txostenak eta alegazioak egin zituzten.

Espeditentea izapidetu bitartean, sektorekako txostenak eskatu zaizkie: Abiazio Zibileko Zuzendaritza Nagusiari, Energia Politikako eta Meatzeetako Zuzendaritza Nagusiari, Estatuko Administrazio Orokorreko Telekomunikazioetako eta Ikus-entzunezko Komunikazioko Zerbitzuen Antolamenduko Zuzendaritza Nagusiari, Ura Ur Agentziari, Eusko Jaurlaritzako Natura Ondare eta Klima Aldaketa Zuzendaritzari, Eusko Jaurlaritzako Kultura Ondarearen Zuzendaritzari, Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Zuzendaritza Nagusiari, Gipuzkoako Foru Aldundiko Bide Azpiegituretako Departamentuari, eta Gipuzkoako Ur Kontsortzioari, ur-horniduraren eta saneamenduaren nahikotasunari dagokionez.

Gainera, txostenak eskatu zaizkie Eusko Jaurlaritzako Osasun Publikoaren eta Adikzioen Zuzendaritzari, Ihoberi, Gipuzkoako Foru Aldundiko Mendi eta Natur Guneen Zuzendaritzari eta Gipuzkoako Eguzki Aisialdiko Eguzkizaleak eta Ekologistak martxan elkarteari.

Egina dago hizkuntza-inpaktua ebaluatzeko batzordearen txostena, 2022ko apirilaren 26koa, proiektu eta hirigintza-planen arloan.

Era berean, genero-eraginaren ebaluazioa egin da Berdintasun Sailaren 2023ko apirilaren 5eko egiaztapen-txostenaren bidez.

Azaldutakoa ikusita, Azpeitiko Udaleko zerbitzu tekniko eta juridikoen aldeko txostenekin bat etorritik, Alkatetzaren 2023ko maiatzaren 2ko Ebazpenaren bidez behin-behinean onartu ziren 2022ko abenduko Plan Partziala aldatzeko azken proposamena eta 2022ko uztailaren 21eko Ingurumen Azterlan Estrategikoa, irismen-dokumentuan ezarritako baldintzen egokitasunaren deskribapena eta jasotako txostenen ingurumen-edukiari buruzko kontsiderazioak jasotzen dituen.

Ondoren, Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legean eta Planen eta programen ingurumen-ebaluazio estrategikoen prozedura arautzen duen urriaren 16ko 211/2012 Dekretuan xedatutakoaren arabera, Ingurumenaren Kalitatearen eta Ekonomia Zirkularraren zuzendariaren 2023ko irailaren 26ko Ebazpenaren bidez, Planaren ingurumen-adierazpena egin zen, bertan jasotako baldintzetan.

Azpeitiko Udaleko zerbitzu tekniko eta juridikoen dokumentua aztertu ondoren, uste da planteatutako antolamendua zuzena dela hirigintza-helburuei dagokienez, eta, beraz, behin betiko onartzerik badago.

se formuló el documento de alcance de la modificación del Plan Parcial, indicando una serie de medidas de integración ambiental que debían incorporarse al documento (EAED-134INET).

Dicha resolución se publicó en la página web del Ayuntamiento de Azpeitia.

Teniendo en cuenta el documento de alcance, por Sprilur S.A. se elaboró el estudio ambiental estratégico y la versión inicial del Plan y se procedió por Decreto de Alcaldía de 21 de julio de 2022 a su aprobación inicial.

La aprobación inicial de la modificación del Plan Parcial y el Estudio Ambiental, así como el correspondiente expediente administrativo fueron sometidos a información pública durante el plazo de 45 días hábiles, mediante anuncio publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 29 de julio de 2022, en los periódicos Diario Vasco y Gara de fecha 26 de julio de 2022, en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en la web municipal, para que las personas interesadas formularan cuantas alegaciones estimaran convenientes, sin que se presentarán alegaciones en el periodo de información pública.

Simultáneamente al trámite de información pública, se formuló consulta a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas que ya fueron previamente consultadas, a fin de que, durante el plazo de 45 días hábiles, emitieran los informes y alegaciones que estimaran pertinentes.

Durante la tramitación del expediente se han recabado los informes sectoriales de la Dirección General de Aviación Civil, Dirección General de Política Energética y Minas, Dirección General de Telecomunicaciones y ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual de la Administración General del Estado, de Ura Ur Agentzia, de la Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático del Gobierno Vasco, de la Dirección de Patrimonio Cultural del Gobierno Vasco, de la Dirección General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, y de Gipuzkoako Ur Kontsortzioa en cuanto a la suficiencia en el abastecimiento de agua y saneamiento.

Además se han solicitado informes a la Dirección de Salud Pública y Adicciones del Gobierno Vasco, Ihobe, Dirección de Montes y Espacios Naturales de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Eguzki Recreativa Eguzkizaleak eta Ekologistak martxan Gipuzkoa.

Consta el informe de la Comisión de evaluación de impacto lingüístico en materia de proyectos y planes urbanísticos de fecha 26 de abril de 2022.

Asimismo, se ha procedido a realizar la evaluación de impacto de género mediante informe de verificación del Departamento de Igualdad de fecha 5 de abril de 2023.

A la vista de lo expuesto, de conformidad con los informes favorables de los servicios técnicos y jurídicos de Ayuntamiento de Azpeitia, por Resolución de Alcaldía de fecha 2 de mayo de 2023 se aprobó provisionalmente la propuesta final de la modificación del Plan Parcial fechado en diciembre 2022 y el Estudio Ambiental Estratégico fechado en julio de 2022 que recoge la descripción de la adecuación de las condiciones establecidas en el documento de alcance y las consideraciones en relación con el contenido ambiental de los informes recibidos.

Posteriormente, en virtud de lo dispuesto en la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, como el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, por Resolución del Director de Calidad Ambiental y Economía Circular de fecha 26 de septiembre de 2023, se formuló la declaración ambiental del Plan en los términos recogidos en el mismo.

Analizado el documento por los servicios técnicos y jurídicos de Ayuntamiento de Azpeitia, se considera que la ordenación que se plantea es correcta en cuanto a sus objetivos urbanísticos, por lo que procede su aprobación definitiva.

Aztergai dugun Plan Partzialaren aldaketa behin betiko onartzeak berekin dakar era guztietako onarpen, baimen eta lizentzien emakida etetea, Planean aurreikusitako zehaztapen berriek orain arte indarrean egon den hirigintza-araubidea aldatzen duten eremuan.

Bestalde, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89.3 artikulua xedatzen duenaren arabera, behin betiko onartu den Plan Partziala Gipuzkoako Foru Aldundiko Hirigintza Plangintzaren Administrazio Erregistroa bidali da, gordailatzeko.

Beraz, Plan Partzialaren aldaketa behin betiko onartuta, indarrean jar dadin, aipatutako 2/2006 Legearen 89. artikuluan azaldutakoaren arabera, behin betiko onarpenaren erabaki honetaz gain, antolamenduko hirigintza-arauek Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu behar dira. Behin betiko onarpenaren erabakia, halaber, lurralde historikoan zabalkunderik handiena duen egunkarian edo egunkarietan argitaratuko da.

Plan Partzialaren aldaketaren agiriaren edukia Azpeitiko Udaren web orriko Hirigintza atalean egongo da ikusgai: www.azpeitia.eus.

Erabaki hau behin betikoa da eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Beraren aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez daiteke Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean, azken argitalpenaren biharamunetik aurrera.

Azpeitia, 2023ko urriaren 9a.—Nagore Alkorta Elorza, alkatea.
(7609)

Jarraian, Plan Partzialaren aldaketa garatzeko hirigintza-arauek argitaratu dira.

ORDENANTZA OROKORRAK

I. TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK ETA HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA

1. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio eremua.

Ordenantza hauek, indarrean sartzen direnetik, «Larrin» 22 HEaren lurralde osoan aplikatuko dira. Hori da Plan Partzialaren Aldaketa honen xedea

2. artikulua. Indarraldia.

Ordenantza hauek Plan Partzialaren Aldaketa hau behin betiko onartzeko erabakia argitaratu eta hurrengo egunean sartuko dira indarrean, eta indargabetu arte egongo dira indarrean.

Ordenantza hauetako bat edo batzuk balio gabetzeak, balio gabetzeak edo aldatzeak ez du gainerako ordenantzen baliozko-tasunean eraginik izango, non ez den horietakoren bat aplikaezina gertatzen haien arteko harreman edo mendeotasun arrazoiengatik.

Indargabetzeak hura sortzen duen arauak zehazten duen irismena izanen du.

3. artikulua. Arauen iturriak eta hierarkia.

Lege, erregelamendu orokor eta maila handiagoko beste xedapen batzuekiko menpekotasuna alde batera utzi gabe, ordenantza hauek eta lurzati eraikigarri bakoitzaren hirigintza fitxetako determinazioak errespetatu beharko dira urbanizazio proiektuan eta eraikuntza proiektuetan.

Osagarri gisa eta aurreikusi gabeko alderdiak arautzeko, Azpeitiko Antolamendu Plan Orokorrean sartutako Hirigintza Arauek aplikatuko dira.

La aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial que nos ocupa conlleva al levantamiento de la suspensión en el otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias en el ámbito en la que las nuevas determinaciones previstas por el Plan supongan modificación del régimen urbanístico hasta ahora vigente.

Por su parte, según dispone el artículo 89.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, el Plan Parcial objeto de aprobación definitiva ha sido remitido para su depósito al Registro administrativo de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Aprobado por tanto definitivamente la modificación del Plan Parcial, a efectos de su entrada en vigor, a tenor de lo expuesto en el artículo 89 de la mencionada Ley 2/2006 procede publicar además del presente acuerdo de aprobación definitiva, las normas urbanísticas de ordenación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa. El acuerdo de aprobación definitiva se publicará asimismo en el diario o diarios de mayor difusión del territorio histórico.

El contenido del documento de la modificación del Plan Parcial estará expuesto en la sección de Urbanismo de la página Web del Ayuntamiento de Azpeitia www.azpeitia.eus.

El presente acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su última publicación.

Azpeitia, a 9 de octubre de 2023.—La alcaldesa, Nagore Alkorta Elorza.
(7609)

A continuación se procede a publicar las normas urbanísticas de desarrollo de la modificación del Plan Parcial.

ORDENANZAS GENERALES

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Estas Ordenanzas serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del territorio del A.U. 22 «Larrin» objeto de la presente Modificación del Plan Parcial.

Artículo 2. Vigencia.

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la presente Modificación del Plan Parcial y regirán hasta que sean derogadas.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de estas Ordenanzas, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

La derogación tendrá el alcance que determine la norma que la produzca.

Artículo 3. Fuentes y jerarquía normativas.

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, estas Ordenanzas y las determinaciones contenidas en las Fichas Urbanísticas de cada Parcela edificable, deberán ser respetadas en el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación.

Con carácter complementario y para regular, en su caso, los aspectos no previstos, serán de aplicación las Normas Urbanísticas incluidas en el Plan General de Ordenación de Azpeitia.

4. artikulua. Proiektuaosatzen duten dokumentuak eta horien arau-irismena.

Honako dokumentu hauek osatzen dute proiektu hau:

1. dokumentua. Memoria eta eranskinak.
2. dokumentua. Informazio- eta Antolamendu-Planoak.
3. dokumentua. Ordenantza Arautzaileak.
4. dokumentua. Jarduteko Baldintzak eta Etapa-Plana.
5. dokumentua. Azterlan Ekonomiko-Finantzarioa.

Proiektu honen arau-educia aurreko paragrafoan adierazita-ko dokumentuen multzoak definitzen badu ere, 2. dokumentu-ko Antolamendu-Planoak eta 3. dokumentuko Ordenantza Arautzaileak eta 4. Dokumentuko Jarduketa Baldintzak eta Etapen Planak izaera arauemailea eta hirigintza-jardueraren erregulazioa dute berariaz, eta, beraz, hirigintza-jarduera zehaztapen-erara egokitu beharko da nahitaez.

Gainerako dokumentuek izaera informatiboa dute batez ere, eta, beraz, beren edukia arestian aipatutakoekin kontraesan-ean egonez gero, haiek gailenduko dira.

Hirigintzako zehaztapen zehatz bati dagokionez, eskala desberdinetan egindako arau-izaerako planoak bat ez badatoz, es- kala zabalagoan idatzitako planoetan ezarritakoa gailenduko da, non eta desadostasuna ez den ageriko akats material baten ondorio.

2. KAPITULUA. ZONAKATZE ETA PARTZELAZIO BALDINTZAK

5. artikulua. Zonakatzea.

«Larrin» 22. HE-ren zonifikazioa proiektuaren 12. planoan xedatutakoaren arabera arautuko da, honela:

- * Industria-erabilerako lurzatiak: Jabetza pribatua.
 - 1., 2., 3. eta 4. lurzatiak.
- * Bizitegi-lurzati finkatuak: Jabetza pribatua.
- * Interes Publikoko Zerbitzuen Sistema: Jabetza pribatua.
 - Hirugarren sektoreko ekipamenduko lurzatiak.
 - 5. partzela.
- * Espazio libreen sistema (berdeguneak): Jabari eta erabi- lera publikoa.
- * Bide eta oinezkoen sareko tokiko sistema: Jabari eta era- bilera publikoa.
- * Bide-sistema orokorra: Jabari eta erabilera publikoa.
- * Ubide publikoen sistema orokorra: Titulartasun publikoa.
- * Ekipamendu sistema orokorra: Titulartasun pribatua.

6. artikulua. Erabilera industrial.

«Larrin» 22 HE-aren erabilera industrial izango da.

Industria-jardueren barruan honako erabilera hauek ere sar- tzen dira:

- a) Merkataritza- eta zerbitzu-erabilera: Eremuko industria- jarduerekin lotutako hirugarren sektoreko jarduerak.
- b) Bulego-erabilera: Bulego-erabilerak onartzen dira, be- tiere industria bakoitzaren jardueren lotuta. Ez da baimenduko bulego-erabilerarako soilik diren eraikinak eraikitzea, ez eta lo- kalak egokitzea ere, beren jardueran industria-erabilerarekin lo- tuta ez dauden bulegoetarako. Ordenantza hauei atxikitako Hiri- gintza Fitxetan lurzati bakoitzaren gehieneko eraikuntza-okupa- zioa zehazten da.

Artículo 4. Documentos constitutivos del proyecto y alcan- ce normativo de los mismos.

El presente proyecto está constituido por los siguientes do- cumentos:

- Documento 1. Memoria y anexos.
- Documento 2. Planos de Información y de Ordenación.
- Documento 3. Ordenanzas Reguladoras.
- Documento 4. Condiciones de Actuación y Plan de Etapas.
- Documento 5. Estudio Económico Financiero.

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales del documento 2. Planos de Ordenación y los documentos 3. Ordenanzas Regula- doras y 4. Condiciones de Actuación y Plan de Etapas, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamen- talmente informativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realiza- dos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los pla- nos redactados a una escala más amplia, salvo que la discre- pancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Artículo 5. Zonificación.

La zonificación del A.U. 22 «Larrin» queda regulada según lo dispuesto en el plano n.º 12 «Zonificación» del proyecto de la forma siguiente:

- * Parcelas de Uso Industrial: Propiedad privada.
 - Parcelas 1, 2, 3 y 4.
- * Parcelas Residenciales Consolidadas: Propiedad privada.
- * Sistema de Servicios de Interés Público: Titularidad pri- vada.
 - Parcelas de equipamiento terciario.
 - Parcela 5.
- * Sistema de espacios libres (zonas verdes): Dominio y uso público.
- * Sistema local de red viaria y peatonal: Dominio y uso pú- blico.
- * Sistema general viario: Dominio y uso público.
- * Sistema general de cauces públicos: Titularidad pública.
- * Sistema general de equipamiento: Titularidad privada.

Artículo 6. Uso industrial.

El uso del A.U. 22 «Larrin» será el industrial.

Dentro de las actividades industriales se contemplan tam- bién los siguientes usos:

- a) Uso comercial y de servicios: Actividades terciarias liga- das con las actividades de carácter industrial del Área.
- b) Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de cada industria. No se auto- rizará la construcción de edificios destinados exclusivamente al uso de oficinas, ni la habilitación de locales para uso de oficinas no ligadas en su actividad al uso industrial que se desarrolla en la parcela.

c) Merkataritza- eta gizarte-ekipamenduko erabilera: interes orokorreko instalazioak industria-jardueraren zerbitzurako elementu gisa.

Lurzati bakoitzaren industria erabileraren barrenean haren jarduera osagarriak sartuko dira, hala nola, aire zabaleko biltegiak, zamalanak, ibilgailuen maniobrak, aparkalekua eta antze-koak.

7. artikulua. Lurzatiketa.

Antolamenduaren ondoriozko lurzati eraikigarriak 12. planoan mugatuta daudenak dira.

Hala denean, lurzatiaren barneko zatiketa Xehetasun Azterlan baten bidez egiten da. Nolanahi ere, ez da onartuko Plan Partzialaren Aldaketan lurzati bakoitzerako ezarritako gutxieneko modulua baino zatiketa txikiagorik.

8. artikulua. Zortasunak.

Plan Partzialaren Aldaketa honetan ezarritako lurzati eraikigarriek elkarren gaineko zortasun aktibo eta pasiboak izango dituzte, mugakideen gaineko argi eta bisten gainekoak, finka guztien gainean Plan Partzialaren Aldaketa honetan aurreikusitako eraikuntzak eta hura garatzen duten Eraikuntza Proiektuak eraiki ahal izateko beharrezko hedadura eta irismenarekin. Era berean, azpiegituren sare orokorretatik igarotzeko beharrezkoak diren zortasunak aurkeztuko dituzte.

Xehetasunezko azterlanek eta Birpartzelazio edo Konpentsazio Proiektuak lurzati bakoitzari ezarri beharreko zortasunak zehaztu eta zehaztuko dituzte.

3. KAPITULUA. PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZAK

9. artikulua. Hirigintza-proiektua.

Lurzoruaren Legean eta Planeamendu Erregelamenduan aurreikusitakoaren arabera, urbanizazio orokorreko obrak zehaztuko dituen Urbanizazio Proiektua idatzi eta izapidetuko da. Lurzati eraikigarrien barruko urbanizazio-obrak obra arrunten proiektuen bidez egingo dira, eta horiek eraikuntza-proiektuekin batera izapidetuko dira.

Urbanizazio-proiektuak idazteko, Memorian, dagokion epigrafean ematen diren arauak eta irizpideak, 20.1, 20.2, 20.3 eta 20.4 planoetako eskemak eta Azpeitiko Udaleko Zerbitzu Teknikoek ematen dituzten jarraibideak hartuko dira kontuan.

Urbanizazio-proiektuek egokitzapen puntual txikiak sartu ahal izango dituzte Espazio Libreen eta Bidezaintza Sistemeta-ko elementuen antolamenduaren lerrokaduretan eta sestratan, bai eta Plan Partzialaren Aldaketa honetan jasotako lurzati eraikigarrien mugen konfigurazioan ere.

Urbanizazio-proiektuak irisgarritasunaren arloko zehaztapenetara egokitu beharko dira, eta beren memoria justifikatu beharko dute benetan bete direla.

10. artikulua. Xehetasun-azterlanak.

Ordenantza hauetan eta lurzati eraikigarrien hirigintza fitxetan ezarritakoaren arabera erredaktatu behar diren xehetasun azterlanek nahitaez hartuko dituzte lurzati eraikigarri bakoitzaren eremu osoa, bide-sarbideen sistema eta azpiegituren hargu-neak, eta, Lurzoruari buruzko Legean, Planeamenduari buruzko Erregelamenduan eta oro har aplikatzekoak diren gainerako xedapenetan eskatzen diren determinazio eta dokumentuez gain, zehaztapen hauek izango dituzte:

a) Lursail eraikigarri guztien azalera eraikigarrien eta komunikazio-sareen eta barne-azpiegituren antolamendu orokorra.

b) Proposatzen diren espazio ordenatuen eta zortasun erreal edo pertsonalen partzela-konfigurazioa eta titulartasun publikoa, pribatua edo komunitarioa.

c) Uso de equipamiento comercial y social: Instalaciones de interés general como elementos de servicio a la actividad industrial.

Dentro del uso industrial de cada parcela se incluirán las actividades auxiliares a la misma como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otros similares.

Artículo 7. Parcelación.

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano n.º 12.

En su caso, la subdivisión interna de las parcelas se realizará mediante la redacción de un Estudio de Detalle. En todo caso no se admitirán subdivisiones menores que el módulo mínimo señalado en la Modificación del Plan Parcial para cada una de las parcelas.

Artículo 8. Servidumbres.

Las parcelas edificables establecidas por esta Modificación del Plan Parcial tendrán servidumbres recíprocas activas y pasivas de luces y vistas sobre las colindantes, con la extensión y alcance necesarios para que sobre todas las fincas puedan edificarse las construcciones previstas por esta Modificación del Plan Parcial y los Proyectos de Edificación que lo desarrollen. Así mismo presentarán las servidumbres necesarias para el paso de las redes generales de infraestructuras.

Los Estudios de Detalle y el Proyecto de Reparcelación o Compensación detallarán y concretarán las servidumbres que sean necesarias imponer a cada parcela.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 9. Proyecto de urbanización.

Según lo previsto por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización que defina las obras de urbanización general. Las obras de urbanización interiores a las parcelas edificables se llevarán a cabo mediante Proyectos de Obras Ordinarias, que se tramitarán complementariamente a los Proyectos de Edificación.

La redacción de los proyectos de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que se aportan en el epígrafe correspondiente de la Memoria, a los esquemas contenidos en los planos 20.1, 20.2, 20.3 y 20.4, y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Azpeitia.

Los Proyectos de Urbanización podrán introducir pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los elementos de los Sistemas de Espacios Libres y de Vialidad y en la configuración de los límites de las parcelas edificables contenidas en la presente Modificación del Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización deberán ajustarse a las determinaciones en materia de accesibilidad y justificar en su Memoria su efectivo cumplimiento.

Artículo 10. Estudios de detalle.

Los Estudios de Detalle cuya necesidad de redacción se desprenda de lo establecido por estas Ordenanzas y en las Fichas Urbanísticas de las parcelas edificables, abordarán necesariamente la totalidad del ámbito completo de cada una de las parcelas edificables y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras y, además de las determinaciones y documentos exigidos por la Ley del Suelo, por el Reglamento de Planeamiento y demás disposiciones de general aplicación, contendrán las siguientes especificaciones:

a) Ordenación general de las superficies edificables y las redes de comunicación e infraestructuras interiores de la totalidad de cada parcela edificable.

b) Configuración parcelaria y titularidad pública, privada o comunitaria, de los diferentes espacios ordenados y servidumbres reales o personales que se propongan.

c) Bide-sarbideen sistema, aparkaleku-zuzkidurak, partze-len barruko bideak eta barne-urbanizazioko behin betiko ses-trak finkatzea.

d) Industria-eraikuntza arautzeko ordenantzak eta eske-ma grafikoak, eraikuntza-lerroakadurak finkatzea, partzelak itxia eta zatitu nahi diren eraikuntzak mugatzea, hala badagokio.

e) Zerbitzu-azpiegituren kanpo-harguneak, barne-sareen antolamendua eta kontagailu-gelen kokapena.

f) Zoladurari, lorategiei, zerbitzuei eta espazio librean kan-poko itxiturei buruzko tratamendu zehatza.

11. artikulua. Urbanizazio obraren exekuzioa.

Eremuaren urbanizazio obrak egiteko, Plan Partzialaren al-daketa hau eta dagokion urbanizazio proiektua onetsi beharko dira.

Haren garapena eta exekuzioa 4. dokumentuan ezarritakoa-ri lotuko zaizkio, hirigintzako jarduketara araubideari, etapa plana-ri eta epeei dagokienez.

12. artikulua. Eraikitzearen ahalmena erabiltzea.

Eremuko lurzati eraikigarrietan ezin izanen da eraikuntza obrarik egin, hariak eta Plan Partziala, Urbanizazioa eta Birzati-ke-ta edo Konpentsazio Plana aldatzeko proiektuak behin betiko onetsi arte.

13. artikulua. Lurzoru emakida.

Nahitaez eta doan lagatu beharko zaizkio Azpeitiko Udalar-i Plan Partzialaren Aldaketak jabari edo titulartasun publiko gisa definitzen dituen lurak, 12. planoan ageri den bezala.

14. artikulua. Hirigintzako aprobetxamenduen emakida.

Azpeitiko Udalar-i laga beharko zaio indarra duen legeriak ezarritako hirigintza aprobetxamenduen portzentajea.

II. TITULUA

INDUSTRIAKO LURZATIAKOKO ERAIKUNTZA ETA LURZORUAREN ERABILERA ORDENANTZAK

1. KAPITULUA. ERABILERA BALDINTZAK

15. artikulua. Industria eraikuntza erabiltzeko baldintzak.

Ordenantza hauetako 6. artikuluan aurreikusitako erabilera guztiak onartzen dira.

Euskal Autonomia Erkidegoko Ingurumena Babesteko 3/98 Lege Orokorraren arabera sailkatutako jarduera duten indus-triek, beren garaian dagokien araudi-garapenera egokituz, be-harrezkoa den kasuetan obra-lizentziaz gain, indarrean dagoen araudiak araututako jardura-lizentzia ere eskuratu beharko du-te. Lizentzia horretan, administrazio eskudunek zehazten dituz-ten neurri zuzentzaileak zehaztuko dira.

16. artikulua. Lurzoru eraikiezina erabiltzeko baldintzak.

Industria-partzelen lurzoru librea, hala badagokio, sarbidee-tarako, ibilgailuen aparkalekurako, zamalanetarako eta/edo lo-rategietarako erabiliko da.

Lurzoru eraikiezinean debekatuta dago edozein eraikuntza mota, behin-behinekoa edo iraunkorra. Hala ere, Udalak bai-mendu ahal izango du instalazioak (tankeak, deposituak, trans-formadoreak, etxolak, kontagailu-gelak, etab.) kokatzeko, baldin eta, nolakoak diren ikusita, komenigarria bada instalazioak erai-kinetik bereizita edo eraikinari atxikita jartzea. Halakoetan, on-doko lurzatiei eragozpenik ez sortzea baloratuko da.

c) Sistema de accesos viarios, dotaciones de aparcamien-to, vialidad interior a las parcelas y fijación de rasantes definiti-vas de la urbanización interior.

d) Ordenanzas y esquemas gráficos de regulación de la edificación industrial, fijación de alineaciones de edificación y cerramiento de parcelas y delimitación de las diferentes edifica-ciones en los que se pretenda dividir, en su caso.

e) Acometidas exteriores de las infraestructuras de servi-cio, ordenación de las redes interiores y ubicación de los cuar-tos de contadoras.

f) Tratamiento detallado relativo a pavimentación, jardine-ría, servicios y cerramiento exterior de los espacios libres.

Artículo 11. Ejecución de las obras de urbanización.

Para la ejecución de las obras de urbanización del área se requerirá la aprobación de la presente Modificación del Plan Parcial y su correspondiente Proyecto de Urbanización.

El desarrollo y ejecución del mismo se ajustará, en cuanto al régimen de actuación urbanístico, plan de etapas y plazos, a lo establecido en el Documento n.º 4.

Artículo 12. Ejercicio de la facultad de edificar.

No podrán efectuarse obras de edificación en cada una de las parcelas edificables del área sin que hayan sido definitiva-mente aprobados los correspondientes Proyectos de Modifica-ción del Plan Parcial, de Urbanización y de Reparcelación o Compensación.

Artículo 13. Cesión de suelo.

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Az-peitia los terrenos definidos por la Modificación del Plan Parcial como de dominio o titularidad pública, tal y como constan en el plano n.º 12.

Artículo 14. Cesión de aprovechamiento urbanístico.

Se deberá ceder al Ayuntamiento de Azpeitia el porcentaje de los aprovechamientos urbanísticos que en su momento de-termine la legislación vigente.

TÍTULO II

ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES

CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE USO

Artículo 15. Condiciones de uso de la edificación industrial.

Se admiten todos los usos contemplados en el art. 6 de las presentes Ordenanzas.

Las industrias de actividad clasificada según la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, adaptándose al desarrollo normativo que en su momento co-rresponda, deberán obtener, además de la licencia de obras en los casos en que sea necesaria, la licencia de actividad regula-da por la normativa vigente, licencia en la que se señalarán las medidas correctoras que las Administraciones competentes de-terminen.

Artículo 16. Condiciones de uso del suelo no edificable.

El suelo libre, en su caso, de las parcelas industriales se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

En el suelo no edificable queda prohibido cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar el Ayuntamiento el emplazamiento de las instalaciones (tanques, depósitos, transformadores, casetas, cuartos de contadores, etc...) que por su carácter resulte conve-niente que se sitúen separados de la edificación o adosados a la misma. En estos casos se valorará la circunstancia de que no cause molestias a las parcelas colindantes.

2. KAPITULUA. ERAIKITZE BALDINTZAK

17. artikulua. Lurzati eraikigarrietako sarbideak.

18.1 planoan ageri da bide sare publikotik lurzatietara ibilgailuen sarbideetarako gomendatutako kokalekua. Sarbideak antolamendu planoetan adierazitako kokapenera eta sestetara egokitu beharko dira. Lurzatiaren baterako sarbideen sisteman funtsezko aldaketarik egiten bada, hori justifikatzen duen hiri-gintzako espedienteak idatzi eta onetsi beharko da.

Lizentzien titularrak behartuta daude lurzatietako sarbideak eraikitzearen ondorioz bide publikoan sor daitezkeen kalteak konpontzera. Udalak, lizentzia emateko aktan, abalak jartzeko eskatu ahal izango du, kalte horiek konponduko direla bermatzeko.

18. artikulua. Lurzati eraikigarrietako sestrak.

Lurzati eraikigarrietara kanpotik sartzeko eremuetako sestrak 18.1 planoan ezarri dira.

Sestra horiek adierazgarriak dira, $\pm 0,50$ m bariazio onartzen da eta zehaztasun handiagoz doitu ahal izango dira urbanizazio proiektuan, xehetasun azterlanetan eta lurzati bakoitzaren barneko eraikuntza eta urbanizazio proiektuetan, baldin eta eremuko bide sare orokor publikoaren ezaugarriak eta sestrak aldatzen ez badira eta lurzati mugakideetan sortzen diren ukipe-nak ebazten badira.

Behar funtzionalengatik sotoetara edo goiko solairuetara sartzeko arrapalak jarri behar badira, ahal dela lurzoru eraikigarriaren barruko perimetroan kokatuko dira, eta, betiere, nahi-taez lurzatiaren barruan, eta gehienez ere % 15eko malda izango dute. Eremu publikora lotu baino lehen, tarte bat jarriko da, gu-txienez ere 5 metro luze izanen dena, lurzatiaren kanpoko mu-gatik hasita, eta % 2ko malda izanen du gehienez.

19. artikulua. Lurzati mugaketa.

Lurzati bakoitzaren mugak antolamendu planoetan ageri dira grafiaturik.

Partzelen mugak hormatxoekin edota perimetroko itxiture-kin itxi ahal izango dira, gehienez ere 2,50 metroko altuerare-kin. 38. artikuluan ezarritako itxitura-mota estandarrean alda-ketaren bat egiteko hartzen den soluzioa Udalaren alde aurre-ko onespenera jarri beharko da.

Sestra desberdinak dituzten azpilurzatiaren kasuan, ezpon-dak edo eustormak jarriko dira lurzatiaren mugan. Lurzatiaren bar-nean egiten diren lur mugimenduak edo hormak ez dira urbani-zazio orokorreko obratzat hartuko.

20. artikulua. Eraikuntzaren lerrokadurak.

Lurzati bakoitzaren eraikuntzaren kanpoko gehieneko lerro-kadurak 15. planoan adierazitakoak dira.

Kanpoko gehieneko lerrokadura horien barruan, dagokion Eraikuntza Proiektuak edo Xehetasun Azterlanak zehaztuko ditu eraikinen lerrokadurak, industriaren beharren programaren ara-bera, Ordenantza hauetan eta dagokion Hirigintza Fitxan jasota-ko zehaztapenak eta aprobetxamenduak errespetatuz.

Ordenantza hauek aplikatuz eraiki daitezkeen sotoko solai-ruak hartzen dituen lerrokadurak ez dituzte inoiz gaindituko 15. planoan adierazitako kanpoko lerrokaduraren mugak.

21. artikulua. Eraikin-okupazioa.

Ordenantza hauei erantsitako hirigintza fitxetan lurzati ba-koitzaren gehieneko eraikuntza okupazioa zehazten da.

CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 17. Accesos a las parcelas edificables.

En el plano n.º 18.1 se grafía la posición recomendada para los accesos rodados a las parcelas desde la red viaria pública. Los accesos deberán ajustarse sensiblemente a la ubicación y las rasantes señaladas en los planos de ordenación. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela requerirá la redacción y aprobación del correspondiente expediente urbanístico que lo justifique.

El o los titulares de las licencias quedarán obligados a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en la vía pública con motivo de la construcción de los accesos a las parcelas, pudiendo exigir el Ayuntamiento en el acta de concesión de la licencia la constitución de los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos.

Artículo 18. Rasantes de las parcelas edificables.

Las rasantes de las zonas de acceso desde el exterior a las diferentes parcelas edificables quedan establecidas en el plano n.º 18.1.

Dichas rasantes son indicativas, se admite $\pm 0,50$ m de variación, y podrán ser ajustadas con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización y en los Estudios de Detalle y Proyectos de Edificación y Obras de Urbanización interior de cada parcela, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general pública del área, y que se resuelvan las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

Si por necesidades funcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o planta superiores, éstas se situarán preferiblemente en el perímetro interior de suelo edificable y, en todo caso, obligatoriamente en el interior de las parcelas y presentarán una pendiente máxima del 15 %. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 m, contados a partir del límite exterior de la parcela, con una pendiente no superior al 2 %.

Artículo 19. Delimitación de las parcelas.

Los límites de cada Parcela son los que aparecen grafiados en los planos de ordenación.

Los límites de las parcelas se podrán cerrar con muretes y/o cerramientos perimetrales con una altura total no superior a 2,50 metros. Para introducir alguna variación alternativa sobre el tipo estándar de cerramiento establecido en el art. 38 deberá someterse la solución que se adopte a la previa aprobación municipal.

En el supuesto de subparcelas colindantes con diferencias de rasante entre sí, se dispondrán taludes o muros de contención en el límite de las parcelas. Los movimientos de tierras o muros que, en su caso, se realicen en el interior de las parcelas no se considerarán como obras de urbanización general.

Artículo 20. Alineaciones de edificación.

Las alineaciones límite exteriores de la edificación de cada parcela serán las que se señalan en el plano n.º 15.

Dentro de estas alineaciones límite exteriores, será el correspondiente Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle el que determine las alineaciones de las edificaciones, en función del programa de necesidades de las industrias, respetando las especificaciones y aprovechamientos contenidos en estas Ordenanzas y en la respectiva Ficha Urbanística.

Las alineaciones que, en su caso, adopte la planta de sótano que pudiera construirse en aplicación de estas Ordenanzas no sobrepasarán nunca los límites de alineación exterior indicados en el plano n.º 15.

Artículo 21. Ocupación edificatoria.

En las Fichas Urbanísticas anejas a estas Ordenanzas se detalla la ocupación edificatoria máxima de cada parcela.

Azalera eraikien zenbaketatik kanpo gelditzen dira:

— Fabrikazio prozesuko instalazio edo elementu osagarriak (biltontziak, tangak, transformadoreak, kontagailu gelak, etab.).

— Ibilgailuak aparkatzeko estalpe edo teilape irekiak.

22. artikulua. *Eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua.*

Lurzatien hirigintza fitxetan zehazten denaren arabera.

23. artikulua. *Sotoak.*

Salbuespen gisa onartzen ahalko dira sotoak, baldin eta justifikatzen bada beharrezkoa dela teknika industrialeko arazoak edo kasuan kasuko pabiloian egiten den jardueraren zerbitzu osagarrietako arazoak konpontzea eta aparkatzeko tokiak. Hau da, pertsonen egonaldi luzea eskatzen ez duten erabilera osagarrietarako baizik ez dira erabiliko.

Sotoetara sartzeko arrapalak, ahal dela, eraikinaren barruan jarri beharko dira, eta, betiere, nahitaez eta osorik lurzatiaren barruan, bide sare publikoa oztopatu gabe.

24. artikulua. *Goiko solairuak eta solairuarteak.*

Solairuarteak eraikitzea baimentzen da, lurzati eraikigarri bakoitzaren hirigintza fitxan profilari eta aprobetxamenduari buruz zehazten diren determinazioak betez.

Solairuarteak jarritz gero, horiek, dagokion hirigintza fitxan adierazitako muga eta baldintzekin bat etorri edo ez, lehentasunez eraikinaren aurrealdeko fatxadetan edo aurrealdeetan kokatuko dira.

25. artikulua. *Profilari buruzko zenbatekoeta elementuen profilak.*

Erlaitzaren planotik abiatuta, eraikinen estalkiak garatuko dira, baldintza teknikoak izan ezik, gehienez ere % 35eko malda eta erlaitzaren gaineko 2 metroko altuera gainditu gabe, haren garapenaren edozein puntutan.

Eraikinen estalki-profilaren lerroak erremate apaingarriek, igogailuen eta karga-jasogailuen eskailera-kaxek eta eraikineko instalazioen elementuek (tximiniak, telekomunikazio azpiegiturak, biltegitratze-tangak, egokitzaileak, prozesu-dorreak, hargune elektrikoko dorretxoak, publizitate-elementuak, eguzki-energia hartzeko panelak, etab.) bakarrik gainditu ahal izango dituzte. betiere kokalekua eta ezaugarriak behar bezala justifikatzen badira.

Telekomunikazio-azpiegiturak zerbitzu publiko orokorrerako zein eraikuntzaren beraren zerbitzurako erabili ahal izango dira. Telekomunikazio-azpiegitura horien kokapena eta ezaugarriak eskakizun teknikoei dagokienez indarrean dagoen araudi sektorialera egokituko dira, proiektuaren bideragarritasun ekonomikoa kontuan hartuta.

26. artikulua. *Gorputz eta elementu irtenak.*

Lurzati bakoitzaren eraikuntzaren mugako lerrotik kanpo, 15. planoko lerrokadurek zehazten duten bezala, hegalkinak, irekiak zein itxiak, honela araututa daude:

— Teilatu-hegalak, gehienez ere 1 m-ko hegaldura.

— 10 cm baino gehiago ateratzen ez diren zokaloak, pilas-trak eta fatxadako beste apaingarri batzuk. haren lerro finena.

— Errotulu eta iragarki argidunak, fatxadaren planoarekiko paraleloan egiten direnak, 50 cm baino irtenago ez direnak. eta sestraren mailatik 4,5 m-tik gora.

Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas:

— Las instalaciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc.).

— Los cobertizos o tejamanos abiertos destinados al estacionamiento de vehículos.

Artículo 22. *Altura de edificación y número de plantas.*

Según se detalla en las Fichas Urbanísticas de las parcelas.

Artículo 23. *Sótanos.*

Se podrán permitir de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente y plazas de aparcamiento. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas.

En su caso, las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse preferiblemente en el interior de la edificación y, en todo caso, obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas y sin interferir en la red viaria pública.

Artículo 24. *Plantas altas y entreplantas.*

Se autoriza la edificación de entreplantas ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la Ficha Urbanística de cada Parcela edificable.

En el caso de disponerse entreplantas, éstas, con independencia de sujetarse a las limitaciones y condicionantes señalados en su correspondiente Ficha Urbanística, se situarán preferentemente en las fachadas o frentes delanteros de la edificación.

Artículo 25. *Perfiles de cubierta y elementos sobre el perfil.*

A partir del plano de cornisa se desarrollarán las cubiertas de los edificios, sin superar, salvo requerimiento técnico, una pendiente máxima del 35 % y una altura máxima de 2 metros sobre la cornisa en cualquier punto de su desarrollo.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y montacargas y elementos de las instalaciones del edificio (chimeneas, infraestructuras de telecomunicaciones, tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, torretas de acometida eléctrica, elementos publicitarios, paneles de captación de energía solar, etc.) siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificados.

Las infraestructuras de telecomunicaciones podrán ser destinadas tanto al servicio público en general como al servicio de la propia edificación. La ubicación y características de estas infraestructuras de telecomunicaciones se adecuarán a la normativa sectorial vigente en lo relativo a exigencias técnicas y teniendo en cuenta la viabilidad económica del proyecto.

Artículo 26. *Cuerpos y elementos salientes.*

Exteriormente a la línea límite de edificación de cada parcela, según queda definida por las alineaciones del plano n.º 15, los vuelos, tanto abiertos como cerrados, quedan regulados del siguiente modo:

— Aleros con un vuelo máximo de 1 m.

— Zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 10 cm de las líneas finas de ésta.

— Rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 50 cm y situados por encima de 4,5 m sobre el nivel de la rasante.

3. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN, HIGIENE ETA INGURUMENAREN BABESERAKO BALDINTZAK

26. artikulua. Lokalen altuera.

Industria jarduerarako edozein lokalek gutxienez 4,00 m-ko barne-altuera izango du (amaitutako lurzoruaren sestratik sabai bukatuaren edo zertxaren behealdeko kotara neurtuta).

Bulego, aldagela, erakusketa edo ekoizpenerako ez diren beste erabilera osagarrietarako lokalek 2,50 m-ko altuera libre izango dute gutxienez. Altuera hori 2,30 m-raino murriztu ahal izango da komunitan, armairuetan edo jendea luzaroan egote-ko ez diren beste espazio batzuetan.

Sotoko lokalik izanez gero, gutxienez 2,50 m-ko altuera libre izango du. Ez da inoiz murriztuko egituraren irtengunea, hodian pasabidea edo beste elementu batzuk, zoladuraren mailatik 2,10 m baino gutxiagora badaude.

28. artikulua. Higienari buruzko araudi orokorra.

Aurreikusitako jarduerak zein baldintza higienikotan egin behar diren, aldagelen eta zerbitzuen beharra eta neurriak, lokale-tako aireztapen- eta argiztapen-baldintzak, laneko segurtasun eta osasunaren arloan nahitaez aplikatu beharreko xedapenak izango dira kontuan. Kontuan hartuko dira genero-ikuspegia eta gizonen eta emakumeen arteko berdintasun-printzipioa.

29. artikulua. Emisio atmosferikoen kontrola.

Eremu antolatuan instalatzen diren industrien emisio atmosferikoak emisio atmosferikoen arloan baimena ematen den unean indarrean dagoen araudian ezarritakoari lotuko zaizkio.

30. artikulua. Industriako hondakin uren eta euri uren kontrola.

1. Xedapen orokorrak

— Eremuan jartzen diren industria eta jarduera guztiak behartuta daude hondakin-urak eta industriako euri-urak husteari dagokionez artikulua honetan jasotako araudiaren alderdi guztiak betetzera, ur-isurketei buruz indarrean dagoen legeriak eta hori garatzeko edo ordeztuko etorkizunean eman daitezkeen lege-xedapenek ezarritakoari kalterik egin gabe. Era berean, hondakin eta industria uren hustuketak Gipuzkoako Ur Zerbitzu-ko kolektorera isurtzea arautzen duen Araudiari lotuko zaizkio.

— Artikulu honetan ezarritako baldintzak betetzen dituzten industriako hondakin urak, bai eta sukalde-jantokiko efluentea, osasun zerbitzuak, dutsak eta abar ere, Plan Partzialaren Aldaketa honek proposatzen duen ur beltzen eta industrialen sarean soilik sartuko dira. Euri uren sarea, beraz, estalkietako eta azaleko urbanizazioko euri urak biltzeko erreserbatuta dago, baita sektorea zeharkatzen duten ubide etenak biltzeko ere.

— Saneamendu-sarera isurtzeko gutxieneko baldintzak betetzen ez dituzten hondakin-urak edo euri-urak dituzten industrien beren aurretratamendu, arazketa eta, hala badagokio, ur horiek kentzeko sistema hartu edo instalatu beharko dute.

2. Isurketen erregulazioa

Debekaturik dago hondakin urak biltzeko sare orokorrera gai kutsagarriak botatzea, baita, nolahi ere, ondoren zehazten diren konposatu eta gai guztiak ere, modu ez oso sakonean eta efektuen antzekotasunaren arabera taldekatuta:

a) Ondorio hauetakoren bat eragin dezakeen oro:

— Nahasketa sukoiak edo lehergarriak sortzea.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 27. Altura de los locales.

La altura interior mínima (medida de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o parte inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial será de 4,00 m.

Los locales destinados a oficinas, vestuarios, exposiciones u otros usos auxiliares que no sean de producción tendrán una altura libre, mínima, de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m en aseos, armarios u otros espacios no destinados a estancia prolongada de personas.

En el caso de disponerse de algún local de sótano presentará una altura libre mínima no inferior a 2,50 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,10 m sobre el nivel del pavimento.

Artículo 28. Normativa general sobre higiene.

En lo que se refiere a condiciones higiénicas en que se deberán desenvolver las actividades previstas, a la necesidad y dimensionamiento de vestuarios y servicios, a las condiciones de ventilación e iluminación de los locales, regirán las disposiciones que sean de obligada aplicación en materia de seguridad y salud en el trabajo. Se tendrá en consideración la perspectiva de género, así como el principio de igualdad entre hombres y mujeres.

Artículo 29. Control de las emisiones atmosféricas.

Las emisiones atmosféricas de las industrias que se instalen en el área ordenada, se atenderán a lo establecido por la normativa vigente aplicable en el momento de su autorización en materia de emisiones atmosféricas.

Artículo 30. Control de las aguas residuales y pluviales industriales.

1. Disposiciones generales

— Todas las industrias y actividades que se instalen en el área están obligadas a dar cumplimiento en lo que se refiere a evacuación de aguas residuales y pluviales industriales a la totalidad de los extremos de la normativa contenida en este artículo, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre vertidos de aguas y por las Disposiciones Legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución. Asimismo, las evacuaciones de aguas residuales e industriales se sujetarán al Reglamento Regulador del Vertido a Colector del Servicio de Aguas de Gipuzkoa.

— Las aguas residuales industriales que cumplan las condiciones fijadas por este artículo, así como el efluente de cocinas-comedor, servicios sanitarios, duchas, etc., se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales-industriales propuesta por el presente Modificación del Plan Parcial. La red denominada de pluviales queda por lo tanto reservada para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial, así como la de los cursos discontinuos de agua que atraviesan el sector.

— Las industrias cuyas aguas residuales o pluviales no cumplan las condiciones mínimas de vertido a la red de saneamiento, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento, depuración y, en su caso, de eliminación de dichas aguas.

2. Regulación de vertidos

Se prohíbe el vertido a la red general de recogida de aguas residuales de sustancias contaminantes y en cualquier caso de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos se señalan a continuación:

a) Todo aquello que pudiera causar alguno de los siguientes efectos:

— Formación de mezclas inflamables o explosivas.

— Instalazioetako materialen gaineko ondorio korrosiboak.

— Sedimentuak, buxadurak edo buxadurak hodietan, uraren jario libre eta mantentze lanak zailtzen dituztenak.

— Ingurumen-baldintza toxikoak, arriskutsuak edo gogaikarriak sortzea, instalazioen ikuskapeneko, garbiketako, mantentze-lanetako edo funtzionamenduko langileen sarbidea oztopatzeko.

— Araztegiko prozesuetan eta eragiketetan eragozpenak sortzea, diseinuan aurreikusitako tratamendu-mailak lortzea galarazteko.

b) Hurrengo produktuk:

— Gasolina, bentzenoa, nafta, fuel-olioa, petrolioa, olio lurrunkorrak, toluenoa, xilenoa edo beste edozein solido, likido edo gas sukoi edo lehergarri.

— Kaltzio karburoa, bromatoa, kloratoak, hidruroak, perkloratoak, peroxidoak, etab., eta arriskutsuak izan daitezkeen substantzia solido, likido edo gaseoso guztiak.

— Solidoak, likidoak edo gasak, toxikoak edo pozoitsuak, puruak edo beste hondakin batzuekin nahastuak, sareaz arduraz diren langileentzat arriskutsuak izan daitezkeenak.

— Errauntsak, ikazkinak, hareak, lumak, plastikoak, zura, odola, simaurra, animalien hondakinak, ileak, erraiak eta buxadurak eragin ditzaketen edo kontserbazio- eta garbiketa-lanak oztopa ditzaketen beste gorputz batzuk.

— Disolbatzaile organikoak, pinturak eta koloratzaileak, proportzio guztietan.

— Meatzaritza-, landare- edo animalia-izaerako olioak eta/edo koipeak.

— Produktu toxiko edo arriskutsuei buruz indarrean dagoen legerian jasotako produktu guztiak.

c) Hurrengo produktuk

— Industria-isurketak, likidoak, kontzentratuak eta erabili eta botatzekoak, baldin eta isurketa horietarako instalazio espezifikoari edo planta zentralizatuari badagokio horien tratamendua.

— Erregaia, erreaktiboak edo lehengaiak biltegiatzeko tangak garbitzearen ondoriozko isurketa etenak. Garbiketa horiek egingo dira ebakuazioa Estolderi Publikoaren Sarera izan ez dadin.

d) Ur garbiak:

— Debekatuta dago isurketetan diluzio-ura erabiltzea, larrialdi- edo arrisku-egoeretan izan ezik.

— Ezin da ur garbien hustubiderik egin hondakin uren kolektoretara.

Zuzeneko isurketarako, Gipuzkoako Ur Partzuergoak bere Erregelamenduan eta titularrak lortu beharreko isurketarako baimenean arautzen dituen parametroak ezarri dira.

Hondakin-urak ezarritako mugak gainditzen dituzten industria-jarduerek dagozkien aurretratamenduak izan beharko dituzte, indarrean dagoen araudiak ezarritako mugak betetzen direla bermatzeko eta erakunde eskudunek emandako baimena bermatzeko.

31. artikulua. Hondakin solidoen kontrola.

Gai toxiko eta arriskutsuak ezin izanen dira inolaz ere saneamenduko sistema orokorraren bidez edo eremuko zabor eta hondakin solidoen biltzaile komunitarioaren bidez hustu. Hondakin solidoak beren izaeraren eta une bakoitzean aplikatzeko adar berariazko araudiaren arabera kudeatuko dira.

Behar den oinarritzko araubide juridikoari jarraituko zaio, halako hondakinak sortu eta kudeatzean giza osasunaren babesa, ingurumenaren babesa eta baliabide naturalen babesa bermatzeko.

— Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones.

— Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.

— Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.

— Perturbación en los procesos y operaciones de la Estación Depuradora que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño.

b) Los siguientes productos:

— Gasolina, benceno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno o cualquier otro tipo de sólido, líquido o gas inflamable o explosivo.

— Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.

— Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligros para el personal encargado de la Red

— Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera, sangre, estiércol, desperdicios animales, pelos, vísceras y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.

— Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.

— Aceite y/o grasas de naturaleza minera, vegetal o animal.

— Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.

c) Los siguientes productos

— Vertidos industriales, líquidos-concentrados-desechables, cuyo tratamiento corresponda a Planta específica para estos vertidos o Planta Centralizada.

— Vertidos discontinuos procedentes de limpieza de tanques de almacenamiento de combustible, reactivos o materias primas. Estas limpiezas se realizarán de forma que la evacuación no sea a la Red de Alcantarillado Público.

d) Aguas limpias:

— Queda prohibida la utilización de agua de dilución en los vertidos, salvo en situaciones de emergencia o peligro.

— No está permitido el desagüe de aguas limpias a los Colectores de Aguas Residuales.

Se establecen para el vertido directo los parámetros que el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa regule en su Reglamento y en la autorización de vertido a obtener por el titular.

Las actividades industriales cuyas aguas residuales sobrepasen los límites establecidos deberán incorporar los pretratamientos correspondientes a fin de garantizar el cumplimiento de los límites fijados por la normativa vigente y la autorización que dispongan de los organismos competentes.

Artículo 31. Control de residuos sólidos.

Las sustancias tóxicas y peligrosas, no podrán ser evacuadas en ningún caso a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos del área. Los residuos sólidos serán gestionados conforme a su naturaleza y la normativa específica que resulte de aplicación en cada momento.

Se estará al régimen jurídico básico necesario para que en la producción y gestión de dicho tipo de residuos se garantice la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales.

32. artikulua. Zaratak kontrolatzea.

Indarrean dagoen araudiak ezarritako mugei erreparatuko zaie zarata-kontrollean, bertan ezarritako aldietan. Kontrola bere garaian aplikatzekoa zen indarreko araudiak ezarritako jarraibideen arabera egingo da.

4. KAPITULUA. SEGURTASUN BALDINTZAK

33. artikulua. Arau orokorrak.

1) Pertsonak erortzeko arriskua ekar badezakete, baoak, leihoak, pasabideak eta abar gutxienez metro bateko altuerako karek edo baranda batez babestuta egongo dira.

2) Eraikin bakoitzean, gutxienez, estalkirako sarbide bat jarriko da kanpoaldetik edo edozein mendekotasun itxiko espazio independente batetik.

3) Eremuko eraikuntza eta instalazioek, segurtasunari dagokionez, indarrean dagoen araudiak aireko linea elektrikoetarako ezarritako hodieko gutxienezko distantziak errespetatu beharko dituzte.

34. artikulua. Industria arriskuen aurkako babesa.

Suteetatik, tximistetatik eta bestelako arriskuetatik babesteari dagokionez, jarduera jakin bakoitzari jarduera-lizentzia eman ondoren eska dakizkiokeen segurtasun-neurriez gain, gai horri buruzko lege eta erregelamendu orokorrak beteko dira (besteak beste, industria-establezimenduetako suteen aurkako segurtasun-erregelamendua, CTE, produktu kimikoen biltegiratzea, babes zibila).

5. KAPITULUA. ZERBITZU ETA APARKALEKU SAREEN BALDINTZAK

35. artikulua. Barne zerbitzuen sareak.

1) Lurzati eraikigarri guztiek honako hauek izan beharko dituzte barruan: ur-hornidurako sarea, euri-urak eta hondakin-urak (ur beltzak eta industrialak) bereizten dituen sarea, saneamendu-sare orokorrerako hartune bereziak, energia elektrikoaren hornidura-sarea, telekomunikazio-sarea eta bertan egiten diren jarduera zehatzei aplikatu dakiekeen araudiaren arabera eska daitezkeen zerbitzu-instalazioak. Sare horiek arlo horretan indarra duten erregelamendu eta jarraibide teknikoaren arabera proiektatu eta gauzatu beharko dira.

2) Prozesuko hondakin-urak sortzen dituzten industrien laginak hartzeko eta emaria neurtzeko behar adina hornitutako kutxeta jarriko dute partzelaren barneko saneamenduaren haraginean, Gipuzkoako Ur Partzuergoaren Kolektorerako Isurketaren Araudi Erregulatzailearen jarraibideen arabera.

Kutxeta horiek, udal zerbitzu teknikoaren jarraibideei jarraituz, eraikinetatik kanpo kokatuko dira, erraz iristeko moduko lekueetan eta, ahal bada, erabilera publikoko lurzoruan. Ikuskapen zerbitzuek sarbide libre izan behar du kutxeta horietara, baita jabetza eta erabilera pribatuko lurzoruan kokatuta badaude ere.

3) Kontagailu-kaxa baten bidez hornituko da ura udal-saretik industrietara. Kaxa hori bide publikotik ikuskatzeko moduan jarriko da, edo, bestela, udal-zerbitzu teknikoek onartzeko moduan, eraikinaren fatxada nagusiari atxikita, leku irisgarri batean.

4) Gasak, keak edo lurrunak eta aireztapen bortxatutik edo egokitzapen-sistematik datorren airea estalki-lerroaren gainetik kanporatuko dira beti, eremu publikoko erabiltzaileei eta ingurukoei eragozpenik ez sortzeko.

Artículo 32. Control de ruidos.

El control de ruidos atenderá a los límites establecidos por la normativa vigente en los períodos que en la misma se estipulen. El control se efectuará en base a las directrices establecidas por la normativa vigente de aplicación en su momento.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 33. Normas generales.

1) Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, los huecos, ventanas, pasarelas, etc., estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos 1 m de altura.

2) Se dispondrá al menos en cada edificio de un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.

3) Las construcciones e instalaciones del área, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas por la normativa vigente.

Artículo 34. Protección contra riesgos industriales.

En lo referente a protección contra incendios, rayos y otros riesgos, además de las medidas de seguridad que a cada actividad concreta le puedan ser exigibles desde la concesión de licencia de actividad, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales sobre la materia (Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, CTE, Almacenamiento de Productos Químicos, Protección Civil, entre otros).

CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE REDES DE SERVICIOS Y DE APARCAMIENTO

Artículo 35. Redes de servicio interior.

1) Todas las Parcelas edificables deberán quedar dotadas interiormente de red de suministro de agua, red separativa de aguas pluviales y de aguas residuales (fecales e industriales) con acometidas independientes a la red general de saneamiento, red de abastecimiento de energía eléctrica, red de telecomunicaciones y de las instalaciones de servicio que sean exigibles desde la Normativa aplicable a las actividades concretas que se lleven a cabo en ella. Estas redes deberán estar proyectadas y ejecutadas según los Reglamentos e Instrucciones Técnicas vigentes en tales materias.

2) Las industrias que produzcan aguas residuales de proceso instalarán en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general una arqueta equipada suficientemente para la toma de muestras y medición de caudal de acuerdo con las directrices del Reglamento Regulador del Vertido a Colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

Dichas arquetas se ubicarán, siguiendo las instrucciones de los servicios técnicos municipales, fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles y, a poder ser, en suelo de uso público. Los servicios de inspección tendrán libre acceso hasta dichas arquetas, incluso en el caso de quedar emplazadas en suelo de propiedad y uso privados.

3) El abastecimiento de agua desde la red municipal a las industrias se hará a partir de una caja de contadores que quedará ubicada de forma que pueda ser inspeccionada desde la vía pública, o bien, de admitirse por los servicios técnicos municipales, adosado a la fachada principal del edificio en un lugar accesible.

4) La expulsión de gases, humos o vapores y del aire procedente de ventilación forzada o del sistema de acondicionamiento, se hará siempre por encima de la línea de cubierta, de forma que se eviten molestias a las personas usuarias de la vía pública y a los colindantes.

36. artikulua. *Aparkamendua.*

Lurzati bakoitzaren barnean, gutxienez, hirigintzako fitxan adierazitako aparkatzeko plazen kopurua eta bertan ezarritako industria jarduerak sortzen dituzten zamaletarako berariazko eremua gaituko dira.

Lurzati bakoitza garatzeko, Obra Arrunten Proiektuan, Eraikuntza Proiektuaren edo Xehetasun Azterlanaren osagarri den proiektuan, justifikatu beharko da lurzatiaren barrurako aurreikusita dagoen aparkalekuen nahitaezko hornidura.

6. KAPITULUA. ERAIKITZE DISEINU BALDINTZAK

37. artikulua. *Fatxadak eta eraikinaren kanpo-konposizioa.*

Eraikinen eta industria instalazioen kanpoko akaberak konposizio tratamendua eta material egokiak izanzen ditu, mantentze egokia eta ingurumen ingurunean behar bezala integratzea erraztuko dutenak.

Horretarako, alderdi hauek hartuko dira kontuan:

— Lurzati baten gainean eraikitako eraikin edo multzo bateko fatxaden eta estalkien konposizio eta materialen tratamenduak ahalik eta bateratuenak izan beharko dute, industria instalazio bakoitzaren aukera funtzionalen barruan.

— Eraikuntza osagarriek eta instalazio osagarriek akabera maila duina izan beharko dute. Haien tratamendua eraikin nagusien kalitate maila berekoa izanzen da.

38. artikulua. *Itxiturak.*

Lurzatiaren mugak, hala denean, metalezko elementuetatik hurbil egingen dira, hormatxoaren gainean edo fabrikako itxitura baten gainean, gehienez ere 1,50 metroko altuerakoa. Itxitura ez da 2,50 metro baino gehiago izanzen.

Eraikuntza proiektuen osagarri diren urbanizazio obren proiektuetan, lurzatiaren perimetrotik itxiturak egingen dira, halakorik bada.

39. artikulua. *Errotulazioa eta publizitatea.*

Eraikuntzako proiektuek industrietako publizitate-errotuluak antolatze eta sistematizatzeko modua aztertuko dute. Errotulu horiek hizkuntzaren erabilera ez-sexista bermatuko dute, bai eta irudien erabilera ez-estereotipatu ere.

40. artikulua. *Espazio libre pribatuak.*

Industria-eraikuntzei lotutako jabetza partikularreko espazio libreak apaindura- eta osasungarritasun-baldintzekin diseinatu dira, hirigintza-fitxetan ezarritako bide-zortasunak beteko direla bermatzeko, hala badagokio. Udalak paisaia-neurriak hartzeko eskatu ahal izango du (landare-pantailak, heskaiak, zuhaitzak, etab.), jardueraren ezaugarriek edo ezarritako industria instalazioek eragin ditzaketen kalteak arintzeko.

41. artikulua. *Fatxadak aldatzea.*

Eraikitako eraikinetan, oinarritzko elementu arkitektonikoak (bao berriak irekitzea, estalkiak aldatzea, etab.) zabalteko edo zati batean aldatzeko obrak egiteko eta jatorritzko fatxadetako materialak eta akaberak mantentzeko edo partzialki ordeztzeko obrak egiteko, eraikina osotasunean hartu beharko da, dagoen proiektuan oinarrituta.

Artículo 36. *Aparcamiento.*

Dentro de cada parcela quedará habilitado como mínimo el número de plazas de aparcamiento señalados en la correspondiente Ficha Urbanística y un área específica para resolver las necesidades de carga y descarga que originen las actividades industriales implantadas en la misma.

Para el desarrollo de cada parcela será en el correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias, complementario al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle, donde se justifique la disposición de la obligatoria dotación de aparcamientos prevista para el interior de la parcela.

CAPÍTULO 6. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 37. *Fachadas y composición exterior de la edificación.*

El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones industriales adoptará un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

— El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación industrial.

— Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales.

Artículo 38. *Cerramientos.*

Los límites de parcela se materializarán, en su caso, con cerca de elementos metálicos sobre murete o cierre de fábrica de 1,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre no será superior de 2,50 metros.

Los proyectos de Obras de Urbanización complementarios a los Proyectos de Edificación contemplarán, en su caso, la construcción de los cerramientos perimetrales de la parcela.

Artículo 39. *Rotulación y publicidad.*

Los proyectos de Edificación estudiarán la forma de ordenar y sistematizar los rótulos publicitarios de las industrias, que garantizarán un uso no sexista del lenguaje, así como un uso no estereotipado de las imágenes.

Artículo 40. *Espacios libres privados.*

Los espacios libres de propiedad particular ligados a las edificaciones industriales se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad, de forma que garanticen, en su caso, el cumplimiento de las servidumbres de paso establecidas en las fichas urbanísticas. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc...) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones industriales implantadas.

Artículo 41. *Modificación de fachadas.*

En los edificios construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se requerirá la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.

III. TITULUA

ESPASIO LIBREEN, INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUEN ETA TOKIKO BIDEEN SISTEMAK OKUPATU, ERAIKI ETA ERABILTZEKO ORDENANTZAK

42. artikulua. Espazio libreen sistema.

Espazio libreen sistema honako hauek osatzen dute: lorategiak, berdeguneak, oinezkoentzako ibilbideak eta plataforma horizontalen bidez lortutako ezpona eta lubetak.

— Okupazio baldintzak: Eraikigarriak ez izateagatik bereizten dira, eta kontzeptu horretan ez dira sartzen hiri-altzarien berezko eraikuntzak edo interes orokorreko azpiegitura publikoen instalazioak.

— Urbanizazio baldintzak: Eremu horien urbanizazioa, inguruko baldintza klimatikoen arabera legozkioken zuhaitz landaketak egiteko lurren beharrezko prestaketa eta horietatik igarotzen diren oinezkoentzako bide eta bidexkak egitea izango da.

— Erabilera baldintzak: Berdegune eta erabilera publikoko lorategi gisa soilik.

— Jabari baldintzak: Jabari publikoa

— Mantentze baldintzak: birzatiketa edo konpentsazio proiektuan sektoreko espazio publiko guztiak mantentzeko araubidea ezarriko da.

43. artikulua. Interes publikoko zerbitzuen sistema.

Ekipamenduetako 5. lurzatiaren okupazio, eraikuntza, erabilera eta jabariko baldintzak kasuan kasuko hirigintza fitxetan ageri dira.

Kirol parkerako eremuen okupazio, eraikuntza, erabilera eta jabariko baldintzak aurreko artikuluan espazio libreen sistema-rako ezarritako berberak izanen dira.

44. artikulua. Tokiko bideen sistema.

Tokiko bideen sistema ibilgailuentzako bideak, aparkalekuak eta espaloiak dira.

* Okupazio baldintzak: Ez da eraikigarria, eta ez dira kontzeptu horretan sartzen hiri-altzarien berezko eraikuntzak eta lurzati batzuen alboko aparkalekuetan jarritako kontagailuen gelak.

* Eraikitze baldintzak: Ez da inolako eraikuntzarik onartuko, kontagailu-gela horiek izan ezik.

* Urbanizazio baldintzak: Urbanizazio proiektuaren arabera.

* Erabiltzeko baldintzak: Erabilera publikoa:

— Galtzadak: ibilgailuen joan-etorririk gabeko erabilera eta aparkalekua.

— Espaloiak eta oinezkoentzako pasealekuak: oinezkoentzako bakarrik.

* Mantentze baldintzak: birzatiketa edo konpentsazio proiektuan sektoreko jabari publikoko espazio guztiak mantentzeko araubidea ezarriko da.

IV. TITULUA

HIRIGINTZA-FITXAK

45. artikulua. Hirigintza-fitxak.

Ordenantza arautzaileen agiriaren 2. zatian hirigintzako fitxak daude, 1., 2., 3., 4. eta 5. lurzatiarako araudi berariazkoarekin.

Berariazko araudi hau lurzati bakoitzari dagozkion xehetasun azterlanek, eraikuntza proiektuek eta urbanizazio obra arrunten proiektu osagarriek bete beharko dute.

TÍTULO III

ORDENANZAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Y DE VIALIDAD LOCAL

Artículo 42. Sistema de espacios libres.

El sistema de espacios libres está compuesto por jardines, zonas verdes, recorridos peatonales y los taludes y terraplenes obtenidos con la configuración de las plataformas horizontales.

— Condiciones de ocupación: Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo en tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano o instalaciones de infraestructuras públicas de interés general.

— Condiciones de urbanización: La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, pueda corresponder, y ejecución de caminos y sendas peatonales que por ellos discurran.

— Condiciones de uso: Exclusivamente como zonas verdes y jardines de uso público.

— Condiciones de dominio: Dominio público.

— Condiciones de mantenimiento: En el Proyecto de Reparcelación o Compensación se establecerá el régimen de mantenimiento del conjunto de los espacios públicos del Sector.

Artículo 43. Sistema de servicios de interés público.

Las condiciones de ocupación, edificación, uso y dominio de la parcela 5, de equipamiento, aparecen reflejadas en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

Las condiciones de ocupación, edificación, uso y dominio de las áreas destinadas a parque deportivo serán las mismas que las establecidas para el sistema de espacios libres en el artículo precedente.

Artículo 44. Sistema de vialidad local.

El sistema de vialidad local está compuesto por: viales de circulación rodada, aparcamientos y aceras.

* Condiciones de ocupación: se caracteriza por no ser edificable, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y los cuartos de contadores dispuestos, en su caso, en los aparcamientos laterales de algunas parcelas.

* Condiciones de edificación: No se admite ningún tipo de edificación, salvo los mencionados cuartos de contadores.

* Condiciones de urbanización: Según Proyecto de Urbanización.

* Condiciones de uso: Uso público:

— Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y aparcamiento.

— Aceras y paseos peatonales: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

* Condiciones de mantenimiento: En el Proyecto de Reparcelación o Compensación se establecerá el régimen de mantenimiento del conjunto de los espacios de dominio público del Sector.

TÍTULO IV

FICHAS URBANÍSTICAS

Artículo 45. Fichas urbanísticas.

La 2.ª parte del Documento de las Ordenanzas Reguladoras contiene las Fichas Urbanísticas con la normativa específica para las parcelas 1, 2, 3, 4 y 5.

Esta normativa específica deberá ser cumplimentada por los Estudios de Detalle, Proyectos de Edificación y Proyectos complementarios de Obras Ordinarias de Urbanización, correspondientes a cada parcela.

FITXA URBANISTIKOA. 1 LURZATIA

- Deskribapen orokorra eta antolamendurako irizpideak.

1 lurzattia zabalgunetik bati dagokio, +125,00 kotan. Antolamenduari iparraldean dago, eta HE-ko antolamenduari profil orokorretan adierazitako hondoaketen eta betelaren bidez osatzen da. Forma irregularra du eta oinplanoan 15.835,49 m²-ko azalera gordina eta 15.072,62 m² azalera garbia ditu.

Azalera gordinaren eta garbiaren arteko azalera pribatua da eta ondoriozko orube bakoitzari atxikitzen zaio. Azalera hori, funtsean, ezpondetarako erabiliko da, berdegune gisa kontserbatzeko. Lurzati pribatuaren tamaina orokorra azalera gordina izenekoari dagokio.

Industria eraikuntza eraikitzea aurreikusten da.

Plan Partzialean lortu nahi da lurzattia industria bakar batearako izatea, egungo eskariak eskatzen duen bezala, baina gutxienezko azpilurzattia 2.000 m²-koa izateko moduan zatitu ahal izango da. Kasu horretan, lurzatti osoaren antolamendu orokorra eskatuko da, xehetasun azterlan bateratu baten bidez. Xehetasun azterlanean honako hauek ezarriko dira: azpilurzatiaren banaketa, urtean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, plataformen sestrak, bideen sarbide puntuak eta zerbitzuertarako hartune sareak.

- Erabilera, okupazio, aprobetxamendu eta lurzatiaren zati-keta baldintzak.

* Erabilera.

Ordenantza orokorretako 6. artikulua arabera araututako industria jarduerak eta erabilera bateragarriak.

* Okupazioa.

Behetako solairuan okupatzeko gehieneko azalera: 9.043,57 m².

* Sabai eraikigarria.

Sabaiaren gehieneko azalera: 13.565,36 m².

* Gutxienezko lurzattia, zatiketa izanez gero.

Lurzattia zatituz gero, gutxienezko azpilurzattia 2.000 m²-koa izango da.

- Eraikitzeko eta urbanizatzeko baldintzak.

* Sestrak.

Lurzatiaren lur-berdinketaren sestra orokorra gutxi gorabehera ±125,00 kotan aurreikusiko da. Behin betiko kota urbanizazio proiektuan finkatuko da ±0,50 m-ko tolerantziarekin.

* Lerrokadurak.

Eraikinaren kanpoko mugako lerrokadurak 15. planoan adierazitakoari lotuko zaizkio, eta kasuan kasuko atzerapenak aztertu beharko dira.

Azterketa geoteknikoaren arabera, gehieneko eraikigarritasun mugaren lerroa lurzatti garbiaren mugatik 5 m-ra dago lurre-rauzketa eremuetan eta 8 m-ra lubeta eremuetan.

Eraikinaren lerrokadurak, azpilurzatiaren barne-banatze independenteen kasuan, gutxienez 3 m-ko tartea izango dute azpilurzatiaren arteko mugaetan.

* Eraikuntza-profila.

Behetako solairua eta goiko solairu bat (BS+I) industria eraikinetarako, solairu bakoitzean solairuak egin daitezkeelarik. Industria ezarpen bakoitzari lotutako bulego multzoetan, eraikuntzaren profila behetako solairua eta goiko bi solairu (BS + II) da.

* Altuera maximoa.

Gehieneko 16 m behetako solairuko plataformaren erdiko sestratik. Altuera hori gainditu ahal da, baldin eta industria beharrek justifikatzen badute.

FICHA URBANÍSTICA. PARCELA 1

- Descripción general y criterios de ordenación.

La Parcela 1 corresponde a una explanada a la cota +125,00. Se sitúa en la zona norte de la ordenación, y se configura mediante las excavaciones y los rellenos señalados en los perfiles generales de la ordenación del A.U. Presenta una forma irregular y una superficie bruta en planta de 15.835,49 m² y una superficie neta de 15.072,62 m².

La superficie comprendida entre la superficie bruta y neta es privada y se adscribe a cada solar resultante. Dicha superficie se destinará básicamente a taludes a conservar como zona verde. El tamaño global de la parcela privada se corresponde con la denominada superficie bruta.

Se prevé la construcción de edificación industrial.

En el Plan Parcial se persigue que la parcela sea destinada a una sola industria, tal como pide la demanda actual, pero se podrá dividir la misma de forma que la subparcela mínima sea de 2.000 m². En este caso se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán la división en subparcelas, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, las rasantes de las plataformas, los puntos de acceso viario y las redes de acometida a los servicios.

- Condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento y subdivisión parcelaria.

* Usos.

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales.

* Ocupación.

Superficie máxima de ocupación en planta baja: 9.043,57 m².

* Techo edificable.

Superficie máxima de techo edificable: 13.565,36 m².

* Parcela mínima en caso de división.

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 2.000 m².

- Condiciones de edificación y urbanización.

* Rasantes.

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada ±125,00. Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización, con una tolerancia de ±0,50 m.

* Alineaciones.

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano n.º 15, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

De acuerdo con el estudio geotécnico, la línea máxima edificable está a 5 m del límite de la parcela en zonas de desmonte y a 8 m en zonas de terraplén.

Las alineaciones de la edificación en caso de segregación interna en subparcela independientes tendrán una distancia mínima de 3 m al lindero de las subparcelas.

* Perfil edificatorio.

Planta baja y una planta alta (PB+I) para la edificación industrial, con posibilidad de entreplantas en cada una de ellas. Para el bloque de oficinas asociado intrínsecamente a cada implantación industrial el perfil edificatorio es de planta baja y dos plantas altas (PB + II).

* Altura máxima.

16 m desde la rasante media de la plataforma de la planta baja. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

* Ibilgailuentzako sarbideak.

Ibilgailuentzako sarbideak 18.1 planoan adierazi bezala jarriko dira.

* Barne-urbanizazioko obrak.

Eraikuntza proiektuaren edo xehetasun azterlanaren osagarri, urbanizazio obraren proiektu bat idatziko da lurzati osorako, eta berariaz definituko dira barne urbanizazioko elementu hauek:

— Ataurreko espazioak antolatzea eta tratatzea, sarbideak erregulatuz eta aparkalekuak definituz.

— Azpilurzati bakoitzari esleitutako sarbideak, itxiturak eta aparkalekuak arautzea.

— Zabalguneko sestrak finkatzea, plataformen eta kanpoko bide-sarearen arteko elkargune-sistema konponduz, hala bada-gokio. Hala denean, sestra desberdinetan dauden plataformen arteko elkarguneak lurzatiaren barneko obratzat hartuko dira, urbanizazio orokorrari egotzi ezin zaizkionak.

— Zerbitzu-azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorrerako hartuneak ebaztea.

• Zuzkidurak.

* Aparkalekua.

Lurzatiaren barnean, oro har, aparkatzeko gutxienez 109 plaza izan beharko dira. Plaza horiek behar bezala seinaleztatuta egon beharko dute Eraikuntza Proiektuaren eta Xehetasun Azterlanaren osagarri den Urbanizazio Obren Proiektuan, dagokionaren arabera.

• Kudeaketa baldintzak.

* Kudeaketa baldintzak.

— Lurzati azpilurzatietan zatitzen ez bada, ez da xehetasun azterlanik beharko, eta Eraikuntza Proiektua eta Urbanizazio Obren Proiektu osagarria baino ez dira eskatuko, hala badagokio. Lurzati azpilurzatietan banatuz gero, xehetasun azterlana ere beharko da.

— Lurzati-zatiketa planteatzen bada edo lurzati osoa modu bateratuan eraikitzen ez bada, xehetasun azterlana idatzi eta onetsi beharko da lurzati osorako. Xehetasun azterlanean honako hauek zehaztuko dira: azpizatiketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, sarbideen eta aparkalekuen kokapena, plataformen sestrak, zerbitzu-sarearen antolamendua eta kontagailu-gelen kokapena.

— Eraikuntza-proiektu bat edo gehiago idaztea eta onartzea, dagozkien urbanizazio-obren proiektu osagarriekin.

* Zortasunak.

— Urbanizazio Proiektutik zerbitzu-azpiegitura orokorrak jarotzeko ezartzen diren zortasunak.

— Xehetasun azterlanean ibilgailuen joan-etorrietarako eta maniobretarako ezartzen diren zortasunak.

FITXA URBANISTIKOA. 2 LURZATIA

• Deskribapen orokorra eta antolamendurako irizpideak.

2 lurzati zabalguneko bati dagokio, +120,00 kotan. Antolamenduari iparraldean dago, eta HE-ko antolamenduarien profil orokorretan adierazitako hondeaketan eta betelanean bidez osatzen da. Forma irregularra du eta oinplanoan 12.016,30 m²-ko azalera gordin eta 11.622,43 m² azalera garbia ditu.

Azalera gordinaren eta garbiaren arteko azalera pribatua da eta ondoriozko orube bakoitzari atxikitzen zaio. Azalera hori, fun-

* Accesos rodados.

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano n.º 18.1.

* Obras de urbanización interior.

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

— Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos.

— Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos asignados a cada subparcela.

— Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.

— Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.

• Dotaciones.

* Aparcamiento.

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 109 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.

• Condiciones de gestión.

* Condiciones de gestión.

— En el caso de que no haya división de la parcela en subparcelas no se requerirá Estudio de Detalle, exigiéndose tan solo Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización, en su caso. En caso de división de la parcela en subparcelas, será necesario además un Estudio de Detalle.

— En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria o no se construya unitariamente el conjunto de la parcela se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela. En el Estudio de Detalle se fijarán: la subdivisión, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, la disposición de los accesos y los aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la ubicación de los cuartos de contadores.

— Redacción y aprobación de uno o varios Proyectos de Edificación con sus correspondientes Proyectos complementarios de Obras de Urbanización.

* Servidumbres.

— Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

— Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.

FICHA URBANÍSTICA. PARCELA 2

• Descripción general y criterios de ordenación.

La Parcela 2 corresponde a una explanada a la cota +120,00. Se sitúa en la zona norte de la ordenación, y se configura mediante las excavaciones y los rellenos señalados en los perfiles generales de la ordenación del A.U. Presenta una forma irregular y una superficie bruta en planta de 12.016,30 m² y una superficie neta de 11.622,43 m².

La superficie comprendida entre la superficie bruta y neta es privada y se adscribe a cada solar resultante. Dicha superfi-

tsean, ezpondetarako erabiliko da, berdegune gisa kontserbatzeko. Lurzati pribatuaren tamaina orokorra azalera gordina izenekoari dagokio.

Industria eraikuntza eraikitzea aurreikusten da.

Plan Partzialean lortu nahi da lurzatie industria bakar bate-rako izatea, egungo eskariak eskatzen duen bezala, baina gutxieneko azpilurzatia 2.000 m²-koa izateko moduan zatitu ahal izango da. Kasu horretan, lurzati osoaren antolamendu orokorra eskatuko da, xehetasun azterlan bateratu baten bidez. Xehetasun azterlanean honako hauek ezarriko dira: azpilurzatien banaketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, plataformen sestrak, bideen sarbide puntuak eta zerbitzueterako hartune sareak.

- Erabilera, okupazio, aprobetxamendu eta lurzati zati-keta baldintzak.

- * Erabilerak.

Ordenantza orokorretako 6. artikulua arabera araututako industria jarduerak eta erabilera bateragarriak.

- * Okupazioa.

Beheko solairuan okupatzeko gehieneko azalera: 6.973,46 m².

- * Sabai eraikigarria.

Sabaiaren gehieneko azalera: 10.460,19 m².

- * Gutxieneko lurzatie, zatiketa izanez gero.

Lurzatie zatituz gero, gutxieneko azpilurzatia 2.000 m²-koa izango da.

- Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak.

- * Sestrak.

Lurzatiaren lur-berdinketaren sestra orokorra gutxi gorabehera $\pm 120,00$ kotan aurreikusiko da. Behin betiko kota urbanizazio proiektuan finkatuko da, $\pm 0,50$ m-ko tolerantziarekin.

- * Lerrokadurak.

Eraikinaren kanpoko mugako lerrokadurak 15. planoan adierazitakoari lotuko zaizkio, eta kasuan kasuko atzerapenak aztertu beharko dira.

Azterketa geoteknikoaren arabera, gehieneko eraikigarritasun mugaren lerroa lurzati garbiaren mugatik 5 m-ra dago lurre-rauzketa eremuetan eta 8 m-ra lubeta eremuetan.

Eraikinaren lerrokadurak, azpilurzatiko barne-banatze independenteen kasuan, gutxienez 3 m-ko tartea izango dute azpilurzatien arteko mugetan.

- * Eraikuntza-profila.

Beheko solairua eta goiko solairu bat (BS+I) industria eraikinetarako, solairu bakoitzean solairuak egin daitezkeelarik. Industria ezarpen bakoitzari lotutako bulego multzoetan, eraikuntzaren profila beheko solairua eta goiko bi solairu (BS + II) da.

- * Altuera maximoa.

Geihenez 16 m beheko solairuko plataformaren erdiko sestratik. Altuera hori gainditu ahalko da, baldin eta industria beharrek justifikatzen badute.

- * Ibilgailuentzako sarbideak.

Ibilgailuentzako sarbideak 18.1 planoan adierazi bezala jarriko dira.

Barne-urbanizazioko obrak.

Eraikuntza proiektuaren edo xehetasun azterlanaren osagarri, urbanizazio obraren proiektu bat idatziko da lurzati osorako, eta berariaz definituko dira barne urbanizazioko elementu hauek:

— Aturreko espazioak antolatzea eta tratatzea, sarbideak erregulatuz eta aparkalekuak definituz.

cie se destinará básicamente a taludes a conservar como zona verde. El tamaño global de la parcela privada se corresponde con la denominada superficie bruta.

Se prevé la construcción de edificación industrial.

En el Plan Parcial se persigue que la parcela sea destinada a una sola industria, tal como pide la demanda actual, pero se podrá dividir la misma de forma que la subparcela mínima sea de 2.000 m². En este caso se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán la división en subparcelas, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, las rasantes de las plataformas, los puntos de acceso viario y las redes de acometida a los servicios.

- Condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento y subdivisión parcelaria.

- * Usos.

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales.

- * Ocupación.

Superficie máxima de ocupación en planta baja: 6.973,46 m².

- * Techo edificable.

Superficie máxima de techo edificable: 10.460,19 m².

- * Parcela mínima en caso de división.

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 2.000 m².

- Condiciones de edificación y urbanización.

- * Rasantes.

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada $\pm 120,00$. Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización, con una tolerancia de $\pm 0,50$ m.

- * Alineaciones.

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano n.º 15, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

De acuerdo con el estudio geotécnico, la línea máxima edificable está a 5 m del límite de la parcela en zonas de desmonte y a 8 m en zonas de terraplén.

Las alineaciones de la edificación en caso de segregación interna en subparcela independientes tendrán una distancia mínima de 3 m al lindero de las subparcelas.

- * Perfil edificatorio.

Planta baja y una planta alta (PB+I) para la edificación industrial, con posibilidad de entreplantas en cada una de ellas. Para el bloque de oficinas asociado intrínsecamente a cada implantación industrial el perfil edificatorio es de planta baja y dos plantas altas (PB + II).

- * Altura máxima.

16 m desde la rasante media de la plataforma de la planta baja. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

- * Accesos rodados.

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano n.º 18.1.

- * Obras de urbanización interior.

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

— Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos.

— Azpilurzati bakoitzari esleitutako sarbideak, itxiturak eta aparkalekuak arautzea.

— Zabalguneko sestrak finkatzea, plataformen eta kanpoko bide-sarearen arteko elkargune-sistema konponduz, hala bada-gokio. Hala denean, sestra desberdinetan dauden plataformen arteko elkarguneak lurzatiaren barneko obratzat hartuko dira, urbanizazio orokorrari egotzi ezin zaizkionak.

— Zerbitzu-azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorrerako hartuneak ebaztea.

- Zuzkidurak.
- * Aparkalekua.

Lurzatiaren barnean, oro har, aparkatzeko gutxienez 84 plaza izan beharko dira. Plaza horiek behar bezala seinalatzatuta egon beharko dute Eraikuntza Proiektuaren eta Xehetasun Azterlanaren osagarri den Urbanizazio Obren Proiektuan, dagokionaren arabera.

- Kudeaketa baldintzak.
- * Kudeaketa baldintzak.

— Lurzatia azpilurzatietan zatitzen ez bada, ez da xehetasun azterlanik beharko, eta Eraikuntza Proiektua eta Urbanizazio Obren Proiektu osagarria baino ez dira eskatuko, hala badagokio. Lurzatia azpilurzatietan banatuz gero, xehetasun azterlana ere beharko da.

— Lurzati-zatiketa planteatzen bada edo lurzati osoa modu bateratuan eraikitzen ez bada, xehetasun azterlana idatzi eta onetsi beharko da lurzati osorako. Xehetasun azterlanean honako hauek zehaztuko dira: azpizatiketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, sarbideen eta aparkalekuen kokapena, plataformen sestrak, zerbitzu-sareen antolamendua eta kontagailu-gelen kokapena.

— Eraikuntza-proiektu bat edo gehiago idaztea eta onartzea, dagozkien urbanizazio-obren proiektu osagarriekin.

- * Zortasunak.

— Urbanizazio Proiektutik zerbitzu-azpiegitura orokorrak igarotzeko ezartzen diren zortasunak.

— Xehetasun azterlanean ibilgailuen joan-etorrietarako eta maniobretarako ezartzen diren zortasunak.

FITXA URBANISTIKOA. 3 LURZATIA

- Deskribapen orokorra eta antolamendurako irizpideak.

3 lurzattia zabalguneko bati dagokio, +129,00 kotan. Antolamenduaren iparraldean dago, eta HE-ko antolamenduaren profil orokorretan adierazitako hondeaketan eta betelanean bidez osatzen da. Forma irregularra du eta oinplanoan 63.659,08 m²-ko azalera gordina eta 50.987,33 m² azalera garbia ditu.

Azalera gordinaren eta garbiaren arteko azalera pribatua da eta ondoriozko orube bakoitzari atxikitzen zaio. Azalera hori, funtsean, ezpondetarako erabiliko da, berdegune gisa kontserbatzeko. Lurzati pribatuaren tamaina orokorra azalera gordina ize-nekoari dagokio.

Industria eraikuntza eraikitzea aurreikusten da.

Plan Partzialean lortu nahi da lurzattia industria bakar baterako izatea, egungo eskariak eskatzen duen bezala, baina gutxienezko azpilurzattia 2.000 m²-koa izateko moduan zatitu ahal izango da. Kasu horretan, lurzatti osoaren antolamendu orokorra eskatuko da, xehetasun azterlan bateratu baten bidez. Xehetasun azterlanean honako hauek ezarriko dira: azpilurzatien banaketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beha-

— Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos asignados a cada subparcela.

— Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.

— Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.

- Dotaciones.
- * Aparcamiento.

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 84 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.

- Condiciones de gestión.
- * Condiciones de gestión.

— En el caso de que no haya división de la parcela en subparcelas no se requerirá Estudio de Detalle, exigiéndose tan solo Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización, en su caso. En caso de división de la parcela en subparcelas, será necesario además un Estudio de Detalle.

— En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria o no se construya unitariamente el conjunto de la parcela se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela. En el Estudio de Detalle se fijarán: la subdivisión, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, la disposición de los accesos y los aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la ubicación de los cuartos de contadores.

— Redacción y aprobación de uno o varios Proyectos de Edificación con sus correspondientes Proyectos complementarios de Obras de Urbanización.

- * Servidumbres.

— Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

— Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.

FICHA URBANÍSTICA. PARCELA 3

- Descripción general y criterios de ordenación.

La Parcela 3 corresponde a una explanada a la cota +129,00. Se sitúa en la zona norte de la ordenación, y se configura mediante las excavaciones y los rellenos señalados en los perfiles generales de la ordenación del A.U. Presenta una forma irregular y una superficie bruta en planta de 63.659,08 m² y una superficie neta de 50.987,33 m².

La superficie comprendida entre la superficie bruta y neta es privada y se adscribe a cada solar resultante. Dicha superficie se destinará básicamente a taludes a conservar como zona verde. El tamaño global de la parcela privada se corresponde con la denominada superficie bruta.

Se prevé la construcción de edificación industrial.

En el Plan Parcial se persigue que la parcela sea destinada a una sola industria, tal como pide la demanda actual, pero se podrá dividir la misma de forma que la subparcela mínima sea de 2.000 m². En este caso se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán la división en subparcelas, los retiros que resulten necesarios en función de las re-

irezkoak diren erretiroak, plataformen sestrak, bideen sarbide puntuak eta zerbitzuetarako hartune sareak.

- Erabilera, okupazio, aprobetxamendu eta lurzati zati-keta baldintzak.

- * Erabilerak.

Ordenantza orokorretako 6. artikulua arabera araututako industria jarduerak eta erabilera bateragarriak.

- * Okupazioa.

Beheko solairuan okupatzeko gehieneko azalera: 30.592,40 m².

- * Sabai eraikigarria.

Sabaiaren gehieneko azalera: 45.888,60 m².

- * Gutxieneko lurzatia, zatiketa izanez gero.

Lurzatia zatituz gero, gutxieneko azpilurzatia 2.000 m²-koa izango da.

- Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak.

- * Sestak.

Lurzatiaren lur-berdinketaren sestra orokorra gutxi gorabehera $\pm 129,00$. kotan aurreikusiko da. Behin betiko kota urbanizazio proiektuan finkatuko da, $\pm 0,50$ m-ko tolerantziarekin.

- * Lerrokadurak.

Eraikinaren kanpoko mugako lerrokadurak 15. planoan adierazitakoari lotuko zaizkio, eta kasuan kasuko atzerapenak aztertu beharko dira.

Azterketa geoteknikoaren arabera, gehieneko eraikigarritasun mugaren lerroa lurzati garbiaren mugatik 5 m-ra dago lurre-rauzketa eremuetan eta 8 m-ra lubeta eremuetan.

Eraikinaren lerrokadurek, azpilurzatiko barne-banatze independenteen kasuan, gutxienez 3 m-ko tarte izango dute azpilurzatien arteko mugetan.

- * Eraikuntza-profila.

Beheko solairua eta goiko solairu bat (BS+I) industria eraikitzenarako, solairu bakoitzean solairuarteak egin daitezkeelarik. Industria ezarpen bakoitzari lotutako bulego multzoetan, eraikuntzaren profila beheko solairua eta goiko bi solairu (BS + II) da.

- * Altuera maximoa.

Geihenez 16 m beheko solairuko plataformaren erdiko sestratik. Altuera hori gainditu ahalko da, baldin eta industria beharrek justifikatzen badute.

- * Ibilgailuentzako sarbideak.

Ibilgailuentzako sarbideak 18.1 planoan adierazi bezala jarriko dira.

- * Barne-urbanizazioko obrak.

Eraikuntza proiektuaren edo xehetasun azterlanaren osagarri, urbanizazio obrak proiektu bat idatziko da lurzati osorako, eta berariaz definituko dira barne urbanizazioko elementu hauek:

— Ataurreko espazioak antolatzea eta tratatzea, sarbideak erregulatuz eta aparkalekuak definituz.

— Azpilurzati bakoitzari esleitutako sarbideak, itxiturak eta aparkalekuak arautzea.

— Zabalguneko sestrak finkatzea, plataformen eta kanpoko bide-sarearen arteko elkargune-sistema konponduz, hala bada-gokio. Hala denean, sestra desberdinetan dauden plataformen arteko elkarguneak lurzatiaren barneko obratzat hartuko dira, urbanizazio orokorrari egotzi ezin zaizkionak.

gulationes vigentes en su momento, las rasantes de las plataformas, los puntos de acceso viario y las redes de acometida a los servicios.

- Condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento y subdivisión parcelaria.

- * Usos.

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales.

- * Ocupación.

Superficie máxima de ocupación en planta baja: 30.592,40 m².

- * Techo edificable.

Superficie máxima de techo edificable: 45.888,60 m².

- * Parcela mínima en caso de división.

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 2.000 m².

- Condiciones de edificación y urbanización.

- * Rasantes.

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada $\pm 129,00$. Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización, con una tolerancia de $\pm 0,50$ m.

- * Alineaciones.

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano n.º 15, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

De acuerdo con el estudio geotécnico, la línea máxima edificable está a 5 m del límite de la parcela en zonas de desmonte y a 8 m en zonas de terraplén.

Las alineaciones de la edificación en caso de segregación interna en subparcela independientes tendrán una distancia mínima de 3 m al lindero de las subparcelas.

- * Perfil edificatorio.

Planta baja y una planta alta (PB+I) para la edificación industrial, con posibilidad de entreplantas en cada una de ellas. Para el bloque de oficinas asociado intrínsecamente a cada implantación industrial el perfil edificatorio es de planta baja y dos plantas altas (PB + II).

- * Altura maxima.

16 m desde la rasante media de la plataforma de la planta baja. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

- * Accesos rodados.

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano n.º 18.1.

- * Obras de urbanización interior.

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

— Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos.

— Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos asignados a cada subparcela.

— Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.

— Zerbitzu-azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorrerako hartuneak ebaztea.

- Zuzkidurak.
- * Aparkalekua.

Lurzatiaren barnean, oro har, aparkatzeko gutxienez 368 plaza izan beharko dira. Plaza horiek behar bezala seinaleztatuta egon beharko dute Eraikuntza Proiektuaren eta Xehetasun Azterlanaren osagarri den Urbanizazio Obren Proiektuan, dago-kionaren arabera.

- Kudeaketa baldintzak.
- * Kudeaketa baldintzak.

— Lurzatia azpilurzatietan zatitzen ez bada, ez da xehetasun azterlanik beharko, eta Eraikuntza Proiektua eta Urbanizazio Obren Proiektu osagarria baino ez dira eskatuko, hala badagokio. Lurzatia azpilurzatietan banatuz gero, xehetasun azterlana ere beharko da.

— Lurzati-zatiketa planteatzen bada edo lurzati osoa modu bateratuan eraikitzen ez bada, xehetasun azterlana idatzi eta onetsi beharko da lurzati osorako. Xehetasun azterlanean honako hauek zehaztuko dira: azpizatiketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, sarbideen eta aparkalekuen kokapena, plataformen sestrak, zerbitzu-sareen antolamendua eta kontagailu-gelen kokapena.

— Eraikuntza-proiektu bat edo gehiago idaztea eta onartzea, dagozkien urbanizazio-obren proiektu osagarriekin.

- * Zortasunak.

— Urbanizazio Proiektutik zerbitzu-azpiegitura orokorrak igarotzeko ezartzen diren zortasunak.

— Xehetasun azterlanean ibilgailuen joan-etorrietarako eta maniobretarako ezartzen diren zortasunak.

FITXA URBANISTIKOA. 4 LURZATIA

- Deskribapen orokorra eta antolamendurako irizpideak.

4 lurzattia zabalgunek bati dagokio, +125,50 kotan. Antolamenduari iparraldean dago, eta HE-ko antolamenduari profil orokorrari adierazitako hondeaketan eta betelanean bidez osatzen da. Forma irregularra du eta oinplanoan 32.930,91 m²-ko azalera gordina eta 27.989,72 m² azalera garbia ditu.

Azalera gordinaren eta garbiaren arteko azalera pribatua da eta ondoriozko orube bakoitzari atxikitzen zaio. Azalera hori, funtsean, ezpondetarako erabiliko da, berdegune gisa kontserbatzeko. Lurzati pribatuaren tamaina orokorra azalera gordina izenekoari dagokio.

Industria eraikuntza eraikitzea aurreikusten da.

Plan Partzialean lortu nahi da lurzattia industria bakar bateko izatea, egungo eskariak eskatzen duen bezala, baina gutxienezko azpilurzattia 2.000 m²-koa izateko moduan zatitu ahal izango da. Kasu horretan, lurzatti osoaren antolamendu orokorra eskatuko da, xehetasun azterlan bateratu baten bidez. Xehetasun azterlanean honako hauek ezarriko dira: azpilurzatien banaketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, plataformen sestrak, bideen sarbide puntuak eta zerbitzu-eraketa hartune sareak.

- Erabilera, okupazio, aprobetxamendu eta lurzatiaren zati-keta baldintzak.
- * Erabilerak.

Ordenantza orokorretako 6. artikularen arabera araututako industria jarduerak eta erabilera bateragarriak.

— Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.

- Dotaciones.
- * Aparcamiento.

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 368 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.

- Condiciones de gestión.
- * Condiciones de gestión.

— En el caso de que no haya división de la parcela en subparcelas no se requerirá Estudio de Detalle, exigiéndose tan solo Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización, en su caso. En caso de división de la parcela en subparcelas, será necesario además un Estudio de Detalle.

— En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria o no se construya unitariamente el conjunto de la parcela se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela. En el Estudio de Detalle se fijarán: la subdivisión, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, la disposición de los accesos y los aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la ubicación de los cuartos de contadores.

— Redacción y aprobación de uno o varios Proyectos de Edificación con sus correspondientes Proyectos complementarios de Obras de Urbanización.

- * Servidumbres.

— Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

— Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.

FICHA URBANÍSTICA. PARCELA 4

- Descripción general y criterios de ordenación.

La Parcela 4 corresponde a una explanada a la cota +125,50. Se sitúa en la zona norte de la ordenación, y se configura mediante las excavaciones y los rellenos señalados en los perfiles generales de la ordenación del A.U. Presenta una forma irregular y una superficie bruta en planta de 32.930,91 m² y una superficie neta de 27.989,72 m².

La superficie comprendida entre la superficie bruta y neta es privada y se adscribe a cada solar resultante. Dicha superficie se destinará básicamente a taludes a conservar como zona verde. El tamaño global de la parcela privada se corresponde con la denominada superficie bruta.

Se prevé la construcción de edificación industrial.

En el Plan Parcial se persigue que la parcela sea destinada a una sola industria, tal como pide la demanda actual, pero se podrá dividir la misma de forma que la subparcela mínima sea de 2.000 m². En este caso se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán la división en subparcelas, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, las rasantes de las plataformas, los puntos de acceso viario y las redes de acometida a los servicios.

- Condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento y subdivisión parcelaria.
- * Usos.

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales.

* Okupazioa.

Beheko solairuan okupatzeko gehieneko azalera: 16.793,83 m².

* Sabai eraikigarria.

Sabaiaren gehieneko azalera: 25.190,75 m².

* Gutxieneko lurzatia, zatiketa izanez gero.

Lurzatia zatituz gero, gutxieneko azpilurzatia 2.000 m²-koa izango da.

- Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak.

* Sestrak.

Lurzatiaren lur-berdinketaren sestra orokorra gutxi gorabehera $\pm 125,50$ kotan aurreikusiko da. Behin betiko kota urbanizazio proiektuan finkatuko da, $\pm 0,50$ m-ko tolerantziarekin.

* Lerroakadurak.

Eraikinaren kanpoko mugako lerroakadurak 15. planoan adierazitakoari lotuko zaizkio, eta kasuan kasuko atzerapenak aztertu beharko dira.

Azterketa geoteknikoaren arabera, gehieneko eraikigarritasun mugaren lerroa lurzati garbiaren mugatik 5 m-ra dago lurrazketa eremuetan eta 8 m-ra lubeta eremuetan.

Eraikinaren lerroakadurak, azpilurzatiko barne-banatze independenteen kasuan, gutxienez 3 m-ko tartea izango dute azpilurzatien arteko mugetan.

* Eraikuntza-profila.

Beheko solairua eta goiko solairu bat (BS+I) industria eraikitetarako, solairu bakoitzean solairuarteak egin daitezkeelarik. Industria ezarpen bakoitzari lotutako bulego multzoetan, eraikuntzaren profila beheko solairua eta goiko bi solairu (BS + II) da.

* Altuera maximoa.

Geihenez 16 m beheko solairuko plataformaren erdiko sestratik. Altuera hori gainditu ahalko da, baldin eta industria beharrek justifikatzen badute.

* Ibilgailuentzako sarbideak.

Ibilgailuentzako sarbideak 18.1 planoan adierazi bezala jarriko dira.

* Barne-urbanizazioko obrak.

Eraikuntza proiektuaren edo xehetasun azterlanaren osagarri, urbanizazio obren proiektu bat idatziko da lurzati osorako, eta berariaz definituko dira barne urbanizazioko elementu hauek:

— Ataurreko espazioak antolatzea eta tratatzea, sarbideak erregulatuz eta aparkalekuak definituz.

— Azpilurzati bakoitzari esleitutako sarbideak, itxiturak eta aparkalekuak arautzea.

— Zabalguneko sestrak finkatzea, plataformen eta kanpoko bide-sarearen arteko elkargune-sistema konponduz, hala badagokio. Hala denean, sestra desberdinetan dauden plataformen arteko elkarguneak lurzatiaren barneko obratzat hartuko dira, urbanizazio orokorrari egotzi ezin zaizkionak.

— Zerbitzu-azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorrerako hartuneak ebaztea.

- Zuzkidurak.

* Aparkalekua.

Lurzatiaren barnean, oro har, aparkatzeko gutxienez 202 plaza izan beharko dira. Plaza horiek behar bezala seinalatzatuta egon beharko dute Eraikuntza Proiektuaren eta Xehetasun Azterlanaren osagarri den Urbanizazio Obren Proiektuan, dagokionaren arabera.

* Ocupación.

Superficie máxima de ocupación en planta baja: 16.793,83 m².

* Techo edificable.

Superficie máxima de techo edificable: 25.190,75 m².

* Parcela mínima en caso de división.

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 2.000 m².

- Condiciones de edificación y urbanización.

* Rasantes.

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada $\pm 125,50$. Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización, con una tolerancia de $\pm 0,50$ m.

* Alineaciones.

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano n.º 15, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

De acuerdo con el estudio geotécnico, la línea máxima edificable está a 5 m del límite de la parcela en zonas de desmonte y a 8 m en zonas de terraplén.

Las alineaciones de la edificación en caso de segregación interna en subparcela independientes tendrán una distancia mínima de 3 m al lindero de las subparcelas.

* Perfil edificatorio.

Planta baja y una planta alta (PB+I) para la edificación industrial, con posibilidad de entreplantas en cada una de ellas. Para el bloque de oficinas asociado intrínsecamente a cada implantación industrial el perfil edificatorio es de planta baja y dos plantas altas (PB + II).

* Altura maxima.

16 m desde la rasante media de la plataforma de la planta baja. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

* Accesos rodados.

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano n.º 18.1.

* Obras de urbanización interior.

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

— Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos.

— Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos asignados a cada subparcela.

— Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.

— Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.

- Dotaciones.

* Aparcamiento.

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 202 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.

- Kudeaketa baldintzak.
- * Kudeaketa baldintzak.

— Lurzatia azpilurzatietan zatitzen ez bada, ez da xehetasun azterlanik beharko, eta Eraikuntza Proiektua eta Urbanizazio Obren Proiektu osagarria baino ez dira eskatuko, hala badagokio. Lurzatia azpilurzatietan banatuz gero, xehetasun azterlana ere beharko da.

— Lurzati-zatiketa planteatzen bada edo lurzati osoa modu bateratuan eraikitzen ez bada, xehetasun azterlana idatzi eta onetsi beharko da lurzati osorako. Xehetasun azterlanean honako hauek zehaztuko dira: azpizatiketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, sarbideen eta aparkalekuen kokapena, plataformen sestrak, zerbitzu-sareen antolamendua eta kontagailu-gelen kokapena.

— Eraikuntza-proiektu bat edo gehiago idaztea eta onartzea, dagozkien urbanizazio-obren proiektu osagarriekin.

- * Zortasunak.

— Urbanizazio Proiektutik zerbitzu-azpiegitura orokorrak igitzeko ezartzen diren zortasunak.

— Xehetasun azterlanean ibilgailuen joan-etorrietarako eta maniobretarako ezartzen diren zortasunak.

FITXA URBANISTIKOA. 5 LURZATIA

- Deskribapen orokorra eta antolamendurako irizpideak.

5 lurzatia zabalgunek bati dagokio, +112,30 kotan. Antolamenduari iparraldean dago, eta HE-ko antolamenduarien profil orokorretan adierazitako hondeaketan eta betelaren bidez osatzen da. Forma irregularra du eta oinplanoan 6.087,64 m²-ko azalera.

Industria eraikuntza eraikitzea aurreikusten da.

Plan Partzialean lortu nahi da lurzatia industria bakar batearako izatea, egungo eskariak eskatzen duen bezala, baina gutxienezko azpilurzatia 2.000 m²-koa izateko moduan zatitu ahal izango da. Kasu horretan, lurzati osoaren antolamendu orokorra eskatuko da, xehetasun azterlan bateratu baten bidez. Xehetasun azterlanean honako hauek ezarriko dira: azpilurzatien banaketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, plataformen sestrak, bideen sarbide puntuak eta zerbitzu-eraketa hartune sareak.

- Erabilera, okupazio, aprobetxamendu eta lurzatiaren zati-keta baldintzak.

- * Erabilera.

Ordenantza orokorretako 6. artikulua arabera araututako industria jarduerak eta erabilera bateragarriak.

- * Okupazioa.

Beheko solairuan okupatzeko gehieneko azalera: 3.000 m².

- * Sabai eraikigarria.

Sabaiaren gehieneko azalera: 3.000 m².

- * Gutxienezko lurzatia, zatiketa izanez gero.

Lurzatia zatituz gero, gutxienezko azpilurzatia 2.000 m²-koa izango da.

- Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak.

- * Sestrak.

Lurzatiaren lur-berdinketaren sestra orokorra gutxi gorabehera ±112,30 kotan aurreikusiko da. Behin betiko kota urbanizazio proiektuan finkatuko da, ±0,50 m-ko tolerantziarekin.

- Condiciones de gestión.
- * Condiciones de gestión.

— En el caso de que no haya división de la parcela en subparcelas no se requerirá Estudio de Detalle, exigiéndose tan solo Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización, en su caso. En caso de división de la parcela en subparcelas, será necesario además un Estudio de Detalle.

— En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria o no se construya unitariamente el conjunto de la parcela se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela. En el Estudio de Detalle se fijarán: la subdivisión, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, la disposición de los accesos y los aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la ubicación de los cuartos de contadores.

— Redacción y aprobación de uno o varios Proyectos de Edificación con sus correspondientes Proyectos complementarios de Obras de Urbanización.

- * Servidumbres.

— Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

— Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.

FICHA URBANÍSTICA. PARCELA 5

- Descripción general y criterios de ordenación.

La Parcela 5 corresponde a una explanada a la cota +112,30. Se sitúa en la zona norte de la ordenación, y se configura mediante las excavaciones y los rellenos señalados en los perfiles generales de la ordenación del A.U. Presenta una forma irregular y una superficie en planta de 6.087,64m².

Se prevé la construcción de edificación industrial.

En el Plan Parcial se persigue que la parcela sea destinada a una sola industria, tal como pide la demanda actual, pero se podrá dividir la misma de forma que la subparcela mínima sea de 2.000 m². En este caso se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán la división en subparcelas, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, las rasantes de las plataformas, los puntos de acceso viario y las redes de acometida a los servicios.

- Condiciones de uso, ocupación, aprovechamiento y subdivisión parcelaria.

- * Usos.

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales.

- * Ocupación.

Superficie máxima de ocupación en planta baja: 3.000 m².

- * Techo edificable.

Superficie máxima de techo edificable: 3.000 m².

- * Parcela mínima en caso de división.

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 2.000 m².

- Condiciones de edificación y urbanización.

- * Rasantes.

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada ±112,30. Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización, con una tolerancia de ±0,50 m.

* Lerrokadurak.

Eraikinaren kanpoko mugako lerrokadurak 15. planoan adierazitakoari lotuko zaizkio, eta kasuan kasuko atzerapenak aztertu beharko dira.

Azterketa geoteknikoaren arabera, gehieneko eraikigarritasun mugaren lerroa lurzati garbiaren mugatik 5 m-ra dago lurre-rauzketa eremuetan eta 8 m-ra lubeta eremuetan.

Eraikinaren lerrokadurek, azpilurzatiko barne-banatze independenteen kasuan, gutxienez 3 m-ko tarte izango dute mugatik.

* Eraikuntza-profila.

Beheko solairua eta goiko solairu bat (BS+II), solairu bakoitzean solairuarteak egiteko aukerarekin.

* Altuera maximoa.

Geihenez 12 m beheko solairuko plataformaren erdiko sestratik. Altuera hori gainditu ahal da, baldin eta industria beharrek justifikatzen badute.

* Ibilgailuentzako sarbideak.

Ibilgailuentzako sarbideak 18.1 planoan adierazi bezala jarriko dira.

* Barne-urbanizazioko obrak.

Eraikuntza proiektuaren edo xehetasun azterlanaren osagarri, urbanizazio obraren proiektu bat idatziko da lurzati osorako, eta berariaz definituko dira barne urbanizazioko elementu hauek:

— Ataurreko espazioak antolatzea eta tratatzea, sarbideak erregulatuz eta aparkalekuak definituz.

— Azpilurzati bakoitzari esleitutako sarbideak, itxiturak eta aparkalekuak arautzea.

— Zabalguneko sestrak finkatzea, plataformen eta kanpoko bide-sarearen arteko elkargune-sistema konponduz, hala bada-gokio. Hala denean, sestra desberdinetan dauden plataformen arteko elkarguneak lurzatiaren barneko obratzat hartuko dira, urbanizazio orokorrari egotzi ezin zaizkionak.

— Zerbitzu-azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorrerako hartuneak ebaztea.

• Zuzkidurak.

* Aparkalekua.

Lurzatiaren barnean, oro har, aparkatzeko gutxienez 25 plaza izan beharko dira. Plaza horiek behar bezala seinaleztatuta egon beharko dute Eraikuntza Proiektuaren eta Xehetasun Azterlanaren osagarri den Urbanizazio Obren Proiektuan, dagokionaren arabera.

• Kudeaketa baldintzak.

* Kudeaketa baldintzak.

— Lurzati azpilurzatietan zatitzen ez bada, ez da xehetasun azterlanik beharko, eta Eraikuntza Proiektua eta Urbanizazio Obren Proiektu osagarria baino ez dira eskatuko, hala badagokio. Lurzati azpilurzatietan banatuz gero, xehetasun azterlana ere beharko da.

— Lurzati-zatiketa planteatzen bada edo lurzati osoa modu bateratuan eraikitzen ez bada, xehetasun azterlana idatzi eta onetsi beharko da lurzati osorako. Xehetasun azterlanean honako hauek zehaztuko dira: azpizatiketa, uneen indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, sarbideen eta aparkalekuen kokapena, plataformen sestrak, zerbitzu-sareen antolamendua eta kontagailu-gelen kokapena.

* Alineaciones.

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano n.º 15, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

De acuerdo con el estudio geotécnico, la línea máxima edificable está a 5 m del límite de la parcela en zonas de desmonte y a 8 m en zonas de terraplén.

Las alineaciones de la edificación en caso de segregación interna en subparcela independientes tendrán una distancia mínima de 3 m al lindero.

* Perfil edificatorio.

Planta baja y una planta alta (PB+II), con posibilidad de entreplantas en cada una de ellas.

* Altura máxima.

12 m desde la rasante media de la plataforma de la planta baja. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

* Accesos rodados.

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano n.º 18.1.

* Obras de urbanización interior.

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

— Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos.

— Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos asignados a cada subparcela.

— Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.

— Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.

• Dotaciones.

* Aparcamiento.

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 25 plazas, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.

• Condiciones de gestión.

* Condiciones de gestión.

— En el caso de que no haya división de la parcela en subparcelas no se requerirá Estudio de Detalle, exigiéndose tan solo Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización, en su caso. En caso de división de la parcela en subparcelas, será necesario además un Estudio de Detalle.

— En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria o no se construya unitariamente el conjunto de la parcela se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela. En el Estudio de Detalle se fijarán: la subdivisión, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, la disposición de los accesos y los aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la ubicación de los cuartos de contadores.

— Eraikuntza-proiektu bat edo gehiago idaztea eta onartzea, dagozkien urbanizazio-obren proiektu osagarrieekin.

* Zortasunak.

— Urbanizazio Proiektutik zerbitzu-azpiegitura orokorrak igartzeko ezartzen diren zortasunak.

— Xehetasun azterlanean ibilgailuen joan-etorrietarako eta maniobretarako ezartzen diren zortasunak.

— Redacción y aprobación de uno o varios Proyectos de Edificación con sus correspondientes Proyectos complementarios de Obras de Urbanización.

* Servidumbres.

— Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

— Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.