



Sprilur

—
**AZPEITIKO “LARRIN” 22 HE-ko PLAN PARTZIALAREN
ALDAKETAREN TESTU BATERATUA**

TEXTO REFUNDIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
DEL AU 22 “LARRIN” DE AZPEITIA

Diciembre de 2022ko Abendua

3. DOKUMENTUA – ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

DOCUMENTO Nº 3 – ORDENANZAS REGULADORAS



3. DOKUMENTUA – ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

DOCUMENTO Nº 3 – ORDENANZAS REGULADORAS

AURKIBIDEA

I TITULUA: XEDAPEN OROKORRAK ETA HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kap. Xedapen orokorrakArt. 1etik 4ra
2. Kap Zonakatze eta partzelazio baldintzakArt. 5etik 8ra
3. Kap. Plan partzialaren aldaketa garatzeko eta gauzatzeko baldintzakArt. 9tik 14ra

II. TITULUA: INDUSTRIA LURZATIETAKO ERAIKUNTZA ETA LURZORUAREN ERABILERA ORDENANTZAK

1. Kap. Erabiera baldintzak 15. eta 16. Art.
2. Kap. Eraikitze baldintzak Art. 17tik 26ra
3. Kap. Bizigarritasun, higiene eta ingurumenaren babeserako baldintzak Art. 27tik 32ra
4. Kap. Segurtasun baldintzak 33. eta 34 Art.
5. Kap. Zerbitzu sareen eta aparkalekuen baldintzak 35. eta 36. Art.
6. Kap. Eraikitze diseinu baldintzak 37. eta 41. Art

III. TITULUA: ESPAZIO LIBREEN, INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUEN ETA BIDEEN SISTEMAK OKUPATU, ERAIKI ETA ERABILTZEKO ORDENANTZAK Art. 42tik 44ra

IV. TITULUA: HIRIGINTZA-FITXAK 45. Art

ÍNDICE

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

- Cap. 1. Disposiciones generales Art. 1 a 4
- Cap. 2. Condiciones de zonificación y parcelación Art. 5 a 8
- Cap. 3. Condiciones de desarrollo y ejecución de la Modificación del
Plan Parcial Art. 9 a 14

TÍTULO II: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES

- Cap. 1. Condiciones de uso Art. 15 y 16
- Cap. 2. Condiciones de edificación Art. 17 a 26
- Cap. 3. Condiciones de habitabilidad, higiene y defensa del medio ambiente Art. 27 a 32
- Cap. 4. Condiciones de seguridad Art. 33 y 34
- Cap.5. Condiciones de redes de servicios y de aparcamiento Art. 35 y 36
- Cap. 6. Condiciones de diseño de la edificación Art. 37 a 41

TÍTULO III: ORDENANZAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Y VIALIDAD Art. 42 a 44

TÍTULO IV: FICHAS URBANÍSTICAS Art. 45

ORDENANTZA OROKORRAK

I. TITULUA. XEDAPEN OROKORRAK ETA HIRIGINTZAKO ARAUBIDE OROKORRA

1. KAP. XEDAPEN OROKORRAK

1. Art. APLIKAZIO EREMUA

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

2. Art. 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 baliogabetzeak, baliogabetzeak edo aldatzeak ez du gainerako ordenantzen baliozkotasunean eraginik izango, non ez den horietakoren bat aplikaezina gertatzen haien arteko harreman edo mendekotasun arrazoiengatik.

Indargabetzeak hura sortzen duen arauak zehazten duen irismena izanen du.

ORDENANZAS GENERALES

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAP 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 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.

Art. 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.

3. Art. 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 Arauak aplikatuko dira.

4. Art. PROIEKTUA OSATZEN 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-FINANZARIOA

Proiektu honen arau-edukia aurreko paragrafoan adierazitako dokumentuen multzoak definitzen badu ere, 2. dokumentuko 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 zehaztapenetara egokitu beharko da nahitaez.

Art. 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.

Art. 4. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- 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 REGULADORAS 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.

Gainerako dokumentuek izaera informatiboa dute batez ere, eta, beraz, beren edukia arestian aipatutakoekin kontraesanean egonez gero, haiak gailenduko dira.

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

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente 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 realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

2. KAP. ZONAKATZE ETA PARTZELAZIO BALDINTZAK

5. Art. 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 erabilera publikoa*
- *Bide eta oinezkoen sareko tokiko sistema*..... *Jabari eta erabilera publikoa*
- *Bide-sistema orokorra*..... *Jabari eta erabilera publikoa*
- *Ubide publikoen sistema orokorra*.....*Titulartasun publikoa*
- *Ekipamendu sistema orokorra*.....*Titulartasun pribatua*

6. Art. ERABILERA INDUSTRIALA

"Larrin" 22 HE-aren erabilera industrialak izango dira.

Industria-jardueren barruan honako erabilera hauek ere sartzen dira:

a) Merkataritza- eta zerbitzu-erabilera: Eremuko industria-jarduerekin lotutako hirugarren sektoreko jarduerak.

CAP. 2. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Art. 5. ZONIFICACIÓN

La zonificación del A.U. 22 "Larrin" queda regulada según lo dispuesto en el plano nº 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
 - Parcelas de equipamiento terciario.....Titularidad privada
Parcela 5
- Sistema de espacios libres (zonas verdes)Dominio y uso público
- Sistema local de red viaria y peatonal.....Dominio y uso público
- Sistema general viario.....Dominio y uso público
- Sistema general de cauces públicos.....Titularidad pública
- Sistema general de equipamiento.....Titularidad privada

Art. 6. USO INDUSTRIAL

El uso del A.U. 22 "Larrin" será el industrial.

Dentro de las actividades industriales se contemplan también los siguientes usos:

a) Uso comercial y de servicios: Actividades terciarias ligadas con las actividades de carácter industrial del Área.

b) Bulego-erabilera: Bulego-erabilerak onartzen dira, betiere industria bakoitzaren jarduerari lotuta. Ez da baimenduko bulego-erabilerarako soilik diren eraikinak eraikitzea, ez eta lokalak egokitzea ere, beren jardueran industria-erabilerarekin lotuta ez dauden bulegoetarako. Ordenantza hauei atxikitako Hirigintza Fitxetan lurzati bakoitzaren gehieneko eraikuntza-okupazioa zehazten da.

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 antzekoak.

7. Art. LURZATIKETA

Antolamenduaren ondoriozko lurzati eraikigarriak 12. planoan mugatuta daudenak dira.

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

8. Art. 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.

b) Uso oficinas: Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de cada industria. No se autorizará 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) 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.

Art. 7. PARCELACIÓN

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano nº 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.

Art. 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.

3. KAP. PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA GARATZEKO ETA GAUZATZEKO BALDINTZAK

9. Art. 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 Sistemetako elementuen antolamenduaren lerrokaduretan eta sestetan, bai eta Plan Partzialaren Aldaketa honetan jasotako lurzati eraikigarrien mugen konfigurazioan ere.

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

10. Art. XEHETASUN-AZTELANAK

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 harguneak, eta, Lurzoruari buruzko Legean, Planeamenduari buruzko Erregelamenduan eta oro har aplikatzekoak diren gainerako xedapenetan eskatzen diren determinazio eta dokumentuez gain, zehaztapen hauek izango dituzte:

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

Art. 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.

Art. 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) 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) Bide-sarbideen sistema, aparkaleku-zuzkidurak, partzelen barruko bideak eta barne-urbanizazioko behin betiko sestrak finkatzea.

d) Industria-eraikuntza arautzeko ordenantzak eta eskema grafikoak, eraikuntza-lerrokadurak finkatzea, partzelak ixtea eta zaitu 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 kanpoko itxiturei buruzko tratamendu zehatza.

11. Art. URBANIZAZIO OBREN EXEKUZIOA

Eremuaren urbanizazio obrak egiteko, Plan Partzialaren aldaketa hau eta dagokion urbanizazio proiektua onetsi beharko dira.

Haren garapena eta exekuzioa 4. dokumentuan ezarritakoari lotuko zaizkio, hirigintzako jarduketa araubideari, etapa planari eta epeei dagokienez.

12. Art. ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

Eremuko lurzati eraikigarrietan ezin izanen da eraikuntza obrarik egin, harik eta Plan Partziala, Urbanizazioa eta Birzatiketa edo Konpentsazio Plana aldatzeko proiektuak behin betiko onetsi arte.

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) Sistema de accesos viarios, dotaciones de aparcamiento, vialidad interior a las parcelas y fijación de rasantes definitivas 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 edificaciones en los que se pretenda dividir, en su caso.

e) Acometidas exteriores de las infraestructuras de servicio, ordenación de las redes interiores y ubicación de los cuartos de contadoras.

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

Art. 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 nº 4.

Art. 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 definitivamente aprobados los correspondientes Proyectos de Modificación del Plan Parcial, de Urbanización y de Reparcelación o Compensación.

13 Art. LURZORU EMAKIDA

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

14. Art. HIRIGINTZAKO APROBETXAMENDUAREN EMAKIDA

Azpeitiko Udalari laga beharko zaio indarra duen legeriak ezarritako hirigintza aprobetxamenduen portzentajea.

Art. 13. CESIÓN DE SUELO

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Azpeitia los terrenos definidos por la Modificación del Plan Parcial como de dominio o titularidad pública, tal y como constan en el plano nº 12.

Art. 14. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

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

II. TITULUA. INDUSTRIAKO LURZATIETAKO ERAIKUNTZA ETA LURZORUAREN ERABILERA ORDENANTZAK

1.KAP. ERABILERA BALDINTZAK

15. Art. 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 industriek, beren garaian dagokien araudi-garapenera egokituz, beharrezkoa den kasuetan obra-lizentziaz gain, indarrean dagoen araudiak araututako jarduera-lizentzia ere eskuratu beharko dute. Lizentzia horretan, administrazio eskudunek zehazten dituzten neurri zuzentzaileak zehaztuko dira.

16. Art. LURZORU ERAIKIEZINA ERABILTZEKO BALDINTZAK

Industria-partzelen lurzoru librea, hala badagokio, sarbideetarako, ibilgailuen aparkalekurako, zamalanetarako eta/edo lorategietarako erabiliko da.

Lurzoru eraikiezinean debekatuta dago edozein eraikuntza mota, behin-behinekoa edo iraunkorra. Hala ere, Udalak baimendu ahal izango du instalazioak (tankeak, deposituak, transformadoreak, etxolak, kontagailu-gelak, etab.) kokatzeko, baldin eta, nolakoak diren ikusita, komenigarria bada instalaziook eraikinetik bereizita edo eraikinari atxikita jartzea. Halakoetan, ondoko lurzatiei eragozpenik ez sortzea baloratuko da.

TÍTULO II. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES

CAP. 1. CONDICIONES DE USO

Art. 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 corresponda, deberán obtener, además de la licencia de obras en los casos en que sea necesaria, la licencia de actividad regulada por la normativa vigente, licencia en la que se señalarán las medidas correctoras que las Administraciones competentes determinen.

Art. 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 conveniente 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. KAP. ERAIKITZE BALDINTZAK

17. Art. LURZATI ERAIKIGARRIETAKO SARBIDEAK

18.1 planoan ageri da bide sare publikotik lurzatiara 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 hirigintzako espedienteak idatzi eta onetsi beharko da.

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

Art. 18. 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 ukipenak ebazten badira.

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

CAP. 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 17. ACCESOS A LAS PARCELAS EDIFICABLES

En el plano nº 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.

Art. 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 nº 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%.

19. Art. LURZATIEN MUGAKETA

Lurzati bakoitzaren mugak antolamendu planoetan ageri dira grafiaturik.

Partzelen mugak hormatxoekin edota perimetroko itxiturekin itxi ahal izango dira, gehienez ere 2,50 metroko altuerarekin. 38.artikuluaren ezarritako itxitura-mota estandarrean aldaketaren bat egiteko hartzen den soluzioa Udalaren alde aurreko onespenera jarri beharko da.

Sestra desberdinak dituzten azpilurzati kasuan, ezpondak edo eustormak jarriko dira lurzati mugan. Lurzati barnean egiten diren lur mugimenduak edo hormak ez dira urbanizazio orokorreko obratzat hartuko.

20. Art. ERAIKUNTZAREN LERROKADURAK

Lurzati bakoitzaren eraikuntzaren kanpoko gehieneko lerrokadurak 15. planoan adierazitakoak dira.

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

Ordenantza hauek aplikatuz eraiki daitekeen sotoko solairuak hartzen dituen lerrokadurek ez dituzte inoiz gaindituko 15. planoan adierazitako kanpoko lerrokaduraren mugak.

21. Art. ERAIKIN-OKUPAZIOA

Ordenantza hauei erantsitako hirigintza fitxetan lurzati bakoitzaren gehieneko eraikuntza okupazioa zehazten da.

Art. 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.

Art. 20. ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN

Las alineaciones límite exteriores de la edificación de cada parcela serán las que se señalan en el plano nº 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 nº 15.

Art. 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. Art. ERAIKUNTZAREN ALTUERA ETA SOLAIRU KOPURUA

Lurzati hirigintza fitxetan zehazten denaren arabera.

23. Art. 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 lurzati barruan, bide sare publikoa oztopatu gabe.

24. Art. GOIKO SOLAIRUAK ETA SOLAIRUARTEAK

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

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

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 tejavanas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos.

Art. 22. ALTURA DE EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

Según se detalla en las Fichas Urbanísticas de las parcelas.

Art. 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.

Art. 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.

25. Art. 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, biltegi-irratze-tangak, egokitzaileak, prozesu-dorreak, hargune elektriko 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. Art. GORPUTZ ETA ELEMENTU IRTENAK

Lurzati bakoitzaren eraikuntzaren mugako lerrotik kanpo, 15. planoko lerroakudek 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, pilastrak 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.*

Art. 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.

Art. 26. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES

Exteriormente a la línea límite de edificación de cada parcela, según queda definida por las alineaciones del plano nº 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. KAP. BIZIGARRITASUN, HIGIENE ETA INGURUMENAREN BABESERAKO BALDINTZAK

26. Art. LOKALEN ALTUERA

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

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

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

28. Art. HIGIENEARI BURUZKO ARAUDI OROKORRA

Aurreikusitako jarduerak zein baldintza higienikotan egin behar diren, aldagelen eta zerbitzuen beharra eta neurriak, lokaletako 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. Art. EMISIO ATMOSFERIKOEN KONTROLA

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

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

30. Art. 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 artikuluko honetan jasotako araudiaren alderdi guztiak betetzera, ur-isurketei buruz indarrean dagoen legeriak eta hori garatzeko edo ordeztzeko etorkizunean eman daitezkeen lege-xedapenek ezarritakoari kalterik egin gabe. Era berean, hondakin eta industria uren hustuketak Gipuzkoako Ur Zerbitzuko kolektorera isurtzea arautzen duen Araudiari lotuko zaizkio.*
- *Artikulu honetan ezarritako baldintzak betetzen dituzten industriako hondakin urak, bai eta sukalde-jantokiko efluenta, osasun zerbitzuak, dutxak eta abar ere, Plan Partzialaren Aldaketa honek proposatzen duen ur beltzen eta industrialen sarean soilik sartuko dira. Euri uren sare, 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*
- *Instalazioetako materialen gaineko ondorio korrosiboak*

Art. 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
- Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones

- *Sedimentuak, buxadurak edo buxadurak hodietan, uraren jario librea eta mantentze lanak zailtzen dituztenak.*
- *Ingurumen-baldintza toxikoak, arriskutsuak edo gogaikarriak sortzea, instalazioen ikuskeraren, garbiketako, mantentze-lanetako edo funtzionamenduko langileen sarbidea oztopatzeko.*
- *Araztegiko prozesuetan eta eragiketetan eragozpenak sortzea, diseinuan aurreikusitako tratamendu-mailak lortzea galarazteko.*

b) Hurrengo produktuak

- *Gasolina, bentzenoa, nafta, fuel-olioa, petrolioa, olio lurrunkorrek, toluenoa, xilenoa edo beste edozein solido, likido edo gas sukoi edo lehergarri.*
- *Kaltzio karburoa, bromatoa, kloratoak, hidruoak, 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 arduratzen diren langileentzat arriskutsuak izan daitezkeenak.*
- *Errautsak, ikazkinak, harea, lumak, plastikoak, zura, odola, simaurra, animalien hondakinak, ileak, erraiak eta buxadurak eragin ditzaketen edo kontserbazio- eta garbiketako-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 produktuak

- *Industria-isurketak, likidoak, kontzentratuak eta erabili eta botatzekoak, baldin eta isurketa horietarako instalazio espezifikoki edo planta zentralizatuari badagokio horien tratamendua.*
- *Erregaia, erreaktiboak edo lehengaiak biltegitratzeko tangak garbitzearen ondoriozko isurketa etenak. Garbiketa horiek egingo dira ebakuazioa Estolderi Publikoaren Sarera izan ez dadin.*

- 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) Ur garbiak

- *Debekatuta dago isurketetan diluzio-ura erabiltzea, larrialdi- edo arrisku-egoeretan izan ezik.*
- *Ezin da ur garbien hustubiderik egin hondakin uren kolektoreetara.*

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. Art. HONDAKIN SOLIDOEN KONTROLA

Gai toxiko eta arriskutsuak ezin izanen dira inolaz ere saneamenduko sistema orokorraren bidez edo eremuko zabor eta hondakin solidoen bilketa komunitarioaren bidez hustu. Hondakin solidoak beren izaeraren eta une bakoitzean aplikatzekoa den 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.

32. Art. 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.

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.

Art. 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.

Art. 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.

4. KAP. SEGURTASUN BALDINTZAK

33. Art. 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. Art. 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 biltegiatzea, babes zibila).

CAP. 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 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.

Art. 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).

5. KAP. ZERBITZU ETA APARKALEKU SAREEN BALDINTZAK

35. Art. 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 hargunean, Gipuzkoako Ur Partzuergoaren Kolektorerako Isurketaren Araudi Erregulatzailaren jarraibideen arabera.

Kutxeta horiek, udal zerbitzu teknikoaren jarraibideei jarraituz, eraikinetatik kanpo kokatuko dira, erraz iristeko moduko lekuetan eta, ahal bada, erabilera publikoko lurzoruan. Ikuskapen zerbitzuek sarbide librea izanen dute 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.

CAP. 5. CONDICIONES DE REDES DE SERVICIOS Y DE APARCAMIENTO

Art. 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.Art. APARKAMENDUA

Lurzati bakoitzaren barnean, gutxienez, hirigintzako fitxan adierazitako aparkatzeko plazen kopurua eta bertan ezarritako industria jarduerak sortzen dituzten zabalantarako 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.

Art. 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.

6. KAP. ERAIKITZE DISEINU BALDINTZAK

37. Art. FATXADAK ETA ERAIKINAREN KANPO-KONPOSIZIOA

Eraikinen eta industria instalazioen kanpoko akaberak konposizio tratamendua eta material egokiak izanen 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 izanen da.*

38. Art. ITXITURAK

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

Eraikuntza proiektuen osagarri diren urbanizazio obren proiektuetan, lurzatiaren perimetroko itxiturak eginen dira, halakorik bada.

CAP. 6. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN

Art. 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.

Art. 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.

39. Art. ERROTULAZIOA ETA PUBLIZITATEA

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

40. Art. ESPAZIO LIBRE PRIBATUAK

Industria-eraikuntzei lotutako jabetza partikularreko espazio libreak apaindura- eta osasungarritasun-baldintzekin diseinatuko 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 ditzaketan kalteak arintzeko.

41. Art. FATXADAK ALDATZEA

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

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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. ESPAZIO LIBREEN, INTERES PUBLIKO ETA SOZIALEKO ZERBITZUEN ETA TOKIKO BIDEEN SISTEMAK OKUPATU, ERAIKI ETA ERABILTZeko ORDENANTZAK

42. Art. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA

Espazio libreen sistema honako hauek osatzen dute: lorategiak, berdeguneak, oinezkoentzako ibilbideak eta plataforma horizontalen bidez lortutako ezponda 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 klimatikoaren arabera legezkoekin 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. Art. INTERES PUBLIKOKO ZERBITZUEN SISTEMA

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

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

Art. 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.

Art. 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.

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

44. Art. 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.*
- **Erabiltze 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.*

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.

Art. 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.

IV. TITULUA. HIRIGINTZA-FITXAK

45. Art. 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 IV. FICHAS URBANÍSTICAS

Art. 45. FICHAS URBANÍSTICAS

La 2ª 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.

AURKIBIDEA

ÍNDICE

1. FITXA URBANISTIKOA. 1 LURZATIA	1
2. FITXA URBANISTIKOA. 2 LURZATIA	5
3. FITXA URBANISTIKOA. 3 LURZATIA	9
4. FITXA URBANISTIKOA. 4 LURZATIA	13
5. FITXA URBANISTIKOA. 5 LURZATIA	17

1. FICHA URBANÍSTICA. PARCELA 1	1
2. FICHA URBANÍSTICA. PARCELA 2	5
3. FICHA URBANÍSTICA. PARCELA 3	9
4. FICHA URBANÍSTICA. PARCELA 4	13
5. FICHA URBANÍSTICA. PARCELA 5	17

FITXA URBANISTIKOA

1 LURZATIA

▪ DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK

1 lurzattia zabalgunee bati dagokio, +125,00 kotan. Antolamenduaren iparraldean dago, eta HE-ko antolamenduaren profil orokorretan adierazitako hondeaketan eta betelanean 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 baterako izatea, egungo eskariak eskatzen duen bezala, baina gutxieneko azpilurzattia 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: azpilurzatiaren banaketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, plataformen sestrak, bideen sARBIDE puntuak eta zerbitzuetarako hartune sareak.

▪ ERABILERA, OKUPAZIO, APROBETXAMENDU ETA LURZATIEN ZATIKETA BALDINTZAK

- Erabilerak

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

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.

- Okupazioa

Beheko solairuan okupatzeko gehieneko azalera9.043,57 m²

- Sabai eraikigarria

Sabaiaren gehieneko azalera..... 13.565,36 m²

- Gutxieneko lurzatia, zatiketa izanez gero

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

▪ ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK

- Sestrak

Lurzatiaren lur-berdinketaren sestra orokorra gutxi gorabehera $\pm 125,00$ 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 lurrerauzketa eremuetan eta 8 m-ra lubeta eremuetan.

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

- 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 $\pm 125,00$. 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 nº 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.

- **Eraikuntza-profila**

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

- **Altuera maximoa**

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 obren proiektu bat idatziko da lurzati osorako, eta berariaz definituko dira barne urbanizazioko elementu hauek:

- g Ataurreko espazioak antolatzea eta tratatzea, sarbideak erregulatuz eta aparkalekuak definituz.*
- g Azpilurzati bakoitzari esleitutako sarbideak, itxiturak eta aparkalekuak arautzea.*
- g 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.*
- g Zerbitzu-azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorrerako hartuneak ebaztea.*

- **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 nº 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:

- g Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos*
- g Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos asignados a cada subparcela.*
- g 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.*
- g Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.*

▪ 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**

g 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.

g 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.

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

- **Zortasunak**

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

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

▪ 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**

g 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.

g 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.

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

- **Servidumbres**

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

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

FITXA URBANISTIKOA

2 LURZATIA

▪ DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK

2 lurzattia zabalgunek bati dagokio, +120,00 kotan. Antolamenduaren iparraldean dago, eta HE-ko antolamenduaren profil orokorretan adierazitako hondeaketan eta betelaren bidez osatzen da. Forma irregularra du eta oinplanoan 12.016,30 m²-ko azalera gordina eta 11.622,43 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 baterako izatea, egungo eskariak eskatzen duen bezala, baina gutxieneko 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: azpilurzattien banaketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, plataformen sestrak, bideen sarbide puntuak eta zerbitzuetarako hartune sareak.

▪ ERABILERA, OKUPAZIO, APROBETXAMENDU ETA LURZATIEN ZATIKETA BALDINTZAK

- Erabilerak

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

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 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.....6.973,46 m²

- Sabai eraikigarria

Sabaiaren gehienezko azalera 10.460,19 m²

- Gutxieneko lurzatia, zatiketa izanez gero

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

▪ ERAIKITZEKO 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 lurrerauzketa eremuetan eta 8 m-ra lubeta eremuetan.

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

- 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 nº 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.

- **Eraikuntza-profila**

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

- **Altuera maximoa**

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:

- g Ataurreko espazioak antolatzea eta tratatzea, sarbideak erregulatuz eta aparkalekuak definituz.*
- g Azpilurzati bakoitzari esleitutako sarbideak, itxiturak eta aparkalekuak arautzea.*
- g 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.*
- g Zerbitzu-azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorrerako hartuneak ebaztea.*

- **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 nº 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:

- g Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos*
- g Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos asignados a cada subparcela.*
- g 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.*
- g Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.*

▪ ZUZKIDURAK

- **Aparkalekua**

Lurzatiaren barnean, oro har, aparkatzeko gutxienez **84 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**

g 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.

g 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.

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

- **Zortasunak**

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

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

▪ 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**

g 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.

g 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.

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

- **Servidumbres**

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

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

FITXA URBANISTIKOA

3 LURZATIA

▪ DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK

3 lurzattia zabalgunee bati dagokio, +129,00 kotan. Antolamenduaren iparraldean dago, eta HE-ko antolamenduaren profil orokorretan adierazitako hondeaketan eta betelane 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 izenekoari dagokio.

Industria eraikuntza eraikitzea aurreikusten da.

Plan Partzialean lortu nahi da lurzattia industria bakar baterako izatea, egungo eskariak eskatzen duen bezala, baina gutxieneko 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: azpilurzattien banaketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, plataformen sestrak, bideen sARBIDE puntuak eta zerbitzuetarako hartune sareak.

▪ ERABILERA, OKUPAZIO, APROBETXAMENDU ETA LURZATIEN ZATIKETA BALDINTZAK

- Erabilerak

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

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 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:30.592,40 m²

- Sabai eraikigarria

Sabaiaren gehieneko azalera45.888,60 m²

- Gutxieneko lurzatia, zatiketa izanez gero

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

▪ ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK

- Sestrak

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 lurrerauzketa eremuetan eta 8 m-ra lubeta eremuetan.

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

- Ocupación

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

- Techo edificable

Superficie máxima de techo edificable45.888,60 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 nº 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.

- **Eraikuntza-profila**

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

- **Altuera maximoa**

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 obran proiektu bat idatziko da lurzati osorako, eta berariaz definituko dira barne urbanizazioko elementu hauek:

- g Ataurreko espazioak antolatzea eta tratatzea, sarbideak erregulatuz eta aparkalekuak definituz.*
- g Azpilurzati bakoitzari esleitutako sarbideak, itxiturak eta aparkalekuak arautzea.*
- g 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.*
- g Zerbitzu-azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorrerako hartuneak ebaztea.*

- **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 maximoa**

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 nº 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:

- g Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos*
- g Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos asignados a cada subparcela.*
- g 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.*
- g Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.*

▪ 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, dagokionaren arabera.*

▪ KUDEAKETA BALDINTZAK

- **Kudeaketa baldintzak**

g *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.*

g *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.*

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

- **Zortasunak**

g *Urbanizazio Proiektutik zerbitzu-azpiegitura orokorrak igarotzeko ezartzen diren zortasunak.*

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

▪ 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**

g 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.

g 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.

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

- **Servidumbres**

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

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

FITXA URBANISTIKOA

4 LURZATIA

▪ DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK

4 lurzattia zabalgunen bati dagokio, +125,50 kotan. Antolamenduaren iparraldean dago, eta HE-ko antolamenduaren profil orokorretan adierazitako hondeaketan eta betelaren 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 baterako izatea, egungo eskariak eskatzen duen bezala, baina gutxieneko 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: azpilurzattien banaketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, plataformen sestrak, bideen sarbide puntuak eta zerbitzuetarako hartune sareak.

▪ ERABILERA, OKUPAZIO, APROBETXAMENDU ETA LURZATTIEN ZATIKETA BALDINTZAK

- Erabilerak

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

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.

▪ ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK

- Sestrak

Lurzatiaren lur-berdinketaren sestra orokorra gutxi gorabehera $\pm 125,50$ 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 lurzati garbiaren mugatik 5 m-ra dago lurrerauzketa eremuetan eta 8 m-ra lubeta eremuetan.

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

- 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 nº 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.

- **Eraikuntza-profila**

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

- **Altuera maximoa**

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:

- g Ataurreko espazioak antolatzea eta tratatzea, sarbideak erregulatuz eta aparkalekuak definituz.*
- g Azpilurzati bakoitzari esleitutako sarbideak, itxiturak eta aparkalekuak arautzea.*
- g 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.*
- g Zerbitzu-azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorrerako hartuneak ebaztea.*

- **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 maximoa**

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 nº 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:

- g Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos*
- g Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos asignados a cada subparcela.*
- g 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.*
- g Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.*

▪ ZUZKIDURAK

- **Aparkalekua**

Lurzatiaren barnean, oro har, aparkatzeko gutxienez **202 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**

g 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.

g 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.

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

- **Zortasunak**

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

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

▪ 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.

▪ CONDICIONES DE GESTIÓN

- **Condiciones de gestión**

g 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.

g 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.

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

- **Servidumbres**

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

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

FITXA URBANISTIKOA

5 LURZATIA

▪ **DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDURAKO IRIZPIDEAK**

5 lurzattia zabalgunek bati dagokio, +112,30 kotan. Antolamenduaren iparraldean dago, eta HE-ko antolamenduaren 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 lurzattia industria bakar baterako izatea, egungo eskariak eskatzen duen bezala, baina gutxieneko 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: azpilurzattien banaketa, unean indarrean dauden erregulazioen arabera beharrezkoak diren erretiroak, plataformen sestrak, bideen sarbide puntuak eta zerbitzuetarako hartune sareak.

▪ **ERABILERA, OKUPAZIO, APROBETXAMENDU ETA LURZATTIEN ZATIKETA BALDINTZAK**

- **Erabilerak**

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

- **Okupazioa**

Beheko solairuan okupatzeko gehieneko azalera.....3.000 m²

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

- **Sabai eraikigarria**

Sabaiaren gehienezko azalera.....3.000 m²

- **Gutxieneko lurzatia, zatiketa izanez gero**

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

▪ **ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK**

- **Sestrak**

Lurzatiaren lur-berdinketaren sestra orokorra gutxi gorabehera $\pm 112,30$ 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 lurrerauzketa eremuetan eta 8 m-ra lubeta eremuetan.

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

- **Eraikuntza-profila**

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

- **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 $\pm 112,30$. 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 nº 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.

- **Altuera maximoa**

Geihenez 12 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:

- g Aturreko espazioak antolatzea eta tratatzea, sarbideak erregulatuz eta aparkalekuak definituz.
- g Azpilurzati bakoitzari esleitutako sarbideak, itxiturak eta aparkalekuak arautzea.
- g 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.
- g 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.

- **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 nº 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:

- g Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos
- g Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos asignados a cada subparcela.
- g 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.
- g 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.

▪ KUDEAKETA BALDINTZAK

- Kudeaketa baldintzak

g 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.

g 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.

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

- Zortasunak

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

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

Fdo. Estanislao Narbaiza Zubizarreta
Bide Ingeniaria Ingeniero de Caminos
Ingurugiro Zientzetan Lztua Ldo. Ciencias Ambientales

Azpeitia, diciembre de 2022

Fdo. Gorka Narbaiza Zubizarreta
Bide Ingeniaria Ingeniero de Caminos
Ingurugiro Zientzetan Lztua Ldo. Ciencias Ambientales

▪ CONDICIONES DE GESTIÓN

- Condiciones de gestión

g 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.

g 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.

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

- Servidumbres

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

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