

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE ELGOIBAR

Anuncio

Udalbatzarrak, 2016ko urtarrilaren 28an egindako bileran, besteak beste, hemen argitaratu dugun akordioa hartu zuen:

«U.A.10.A Leruntxiki - Morterika eremuaren Plan Partzialari dagokion lehenengo aldaketa behin betiko onartzea.

Habitat Batzordearen ondoko irizpena gehiengo osoaz onartzen da eta akordio izaera hartzen du:

2015eko irailaren 21ean Tokiko Gobernu Batzarrak lehenbizikoz onartu zuen Leruntxiki- Morterika eremuaren lehenengo aldaketa, hainbat baldintza betetzekotan.

Planaren aldaketa Lerun Txiki Promociones y Contratas SLk sustatu zuen, eta «Asesoría y Gestión Técnica Lurbel SLk» idatzi zuen.

Hala, aldaketa «El Diario Vasco» egunkarian eta Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu ostean ireki zen jendaurreko erakustaldiaren barruan, ez da alegazioak egiteko inolako idatzirik aurkeztu.

Sustatzaileak, bestalde, lehenbiziko onarpena emateko akordioan ezarri ziren baldintzak jasotzen dituen testu bateratua aurkeztu du.

Horretaz gain, Udal Zerbitzu Teknikoek egin duten txostena aztertu da.

Horie horrela, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30ek Eusko Legebiltzarraren 2/2006 Legearen 104-95 eta 96 artikuluetan, eta bidenabar, apirilaren 21eko 11/1999 Legearen bidez idatzi zen Tokiko Araubidearen Oinarriak Arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 21. artikuluan ezarritakoari jarraiki.

Habitat Batzordeak aldeko irizpena egin ostean, Udalbatzarraren Osoko Bilkurari helarazi dio, ondoko akordioak har ditzan.

Lehenengoa. «Leruntxiki - Morterika» eremuaren Plan Partzialari dagokion lehenengo aldaketa behin betiko onartzea.

Bigarrena. Plan Partzialaren ale bat Gipuzkoako Foru Aldundiko hirigintza antolamenduaren administrazio-erregistratzaile bidaltzea; batetik, behar bezala izapidetutako paperezko formatuan, eta bestetik, informatika formatuan, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 89. artikuluan ezarritakoari jarraiki.

Hirugarrena. Espedientearen behin betiko onarpenari buruzko akordioa Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN eta Gipuzkoako Lurralde Historikoan zabalkunde handiena duen egunkarietako batean argitaratzea. Bestalde, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN egingo den argitalpenean, onartuko den hirigintzako araudiaren testu osoa argitaratuko da, hori bai, agiria Gipuzkoako Foru Aldundiaren Erregistratzaile bidali eta gero.

Laugarrena. Akordio hau interesdunei jakinaraztea, legez ezarrita dagoen eran».

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertze errekurtsoa aurkezteko Udalbatzarrari, argitaratu edo, hala badagokio, jakinarazi eta biharamunetik hasita

ELGOIBARKO UDALA

Iragarkia

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 28 de enero de 2016, adoptó el acuerdo que a continuación se publica:

«Aprobación definitiva de la 1.ª Modificación del Plan Parcial del Ámbito U.A.10.A Leruntxiki - Morterika.

Es aprobado por mayoría absoluta, elevándolo a la categoría de acuerdo, el siguiente dictamen de la Comisión de Hábitat:

Con fecha 21 de septiembre de 2015, la Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente la 1.ª modificación del Plan Parcial del ámbito Leruntxiki - Morterika», con una serie de condiciones.

La modificación del plan fue promovida por Lerun Txiki Promociones y Contratas, SL y redactada por «Asesoría y Gestión Técnica Lurbel, SL».

En el periodo de información pública abierto tras la publicación de anuncios en el periódico «El Diario Vasco» y en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, no ha sido presentado escrito de alegación alguno.

La promotora ha presentado un texto refundido que recoge las condiciones impuestas en el acuerdo de aprobación inicial.

Visto el informe elaborado por los Servicios Técnicos Municipales.

De conformidad con lo establecido en los artículos 104-95 y 96 de la Ley 2/2006 del Parlamento Vasco, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, redactado por la Ley 11/1999, de 21 de abril.

La Comisión de Hábitat dictamina favorablemente y eleva a consideración del Pleno municipal los siguientes acuerdos:

Primero. Aprobar definitivamente la 1.ª modificación del Plan Parcial del ámbito Leruntxiki - Morterika» (texto refundido).

Segundo. Remitir al Registro administrativo del planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa un ejemplar de la modificación de Plan Parcial en formato papel debidamente diligenciado y otro en formato informático, a los efectos de lo establecido en el artículo 89 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Tercero. Proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del expediente en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa y en uno de los diarios de mayor difusión del Territorio Histórico de Gipuzkoa, incorporando, en la publicación del BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa el texto íntegro de la normativa urbanística que se aprueba, todo ello, una vez remitido el documento al Registro de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Cuarto. Notificar el presente acuerdo a los interesados, en la forma legalmente establecida».

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del

hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu, harik eta berraztertze errekurtsoa berariaz erabaki arte edo ustez atzera bota arte.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertze errekurtsoa aurkezteko Udaltzarrari, argitaratu edo, hala badagokio, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu, harik eta berraztertze errekurtsoa berariaz erabaki arte edo ustez atzera bota arte.

Elgoibar, 2016ko otsailaren 11.—Ane Beitia Arriola, alkatea.
(970)

Onartutako agiriaren Hirigintza Araudia argitaratzen dugu hemen, eta adierazten dugu onartutako dokumentua gordailutu dugula 2016ko otsailaren 10ean, Gipuzkoako Foru Aldundiaren hirigintza planeamenduaren erregistro administratiboan (Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentua).

ARAU URBANISTIKOAK

Elgoibarko H.A.P.O._aren 10-A. Lerun Txiki – Morterika eremuaren Plan Partzialaren aldaketa.

— Testu Bateratua.

3. dokumentua. Arau urbanistikoak.

Lehenengo titulua. Izaera orokorreko xedapenak.

1. artikulua. Aplikazio eremua.

2. artikulua. Indarrean jartzea eta iraunaldiaren baldintzak.

3. artikulua. Derrigortasuna.

4. artikulua. Ejekuziorako baldintza orokorrak (2/2006 Legearen 135. artikulua).

5. artikulua. Antolaketa xehetuaren dokumentu osagarriak eta hauen arauemaile helmene (2/2006 Legearen 69. artikulua).

Bigarren titulua. Erregimen urbanistikoa.

I. kapitulua. Lurzoruaren kalifikazioa erregimena.

6. artikulua. Zonakatzeko xehetua.

7. artikulua. Eraikitze erregimen orokorra, erabilera xehetuaren guneen erabilera eta jabetza.

II. kapitulua. Garapenerako planeamendu erregimena: antolaketa xehetuaren erabakien osaketa edo egokitzea.

8. artikulua. Hirigintza jardueraren programa.

9. artikulua. Xehetasun azterketak.

10. artikulua. Urbanizazio proiektuak.

III. kapitulua. Planeamendu xehetuaren garapenerako erregimen urbanistikoa.

11. artikulua. Ejekuzio unitateak.

12. artikulua. Eraikinak, instalakuntzak eta antolaketatik kanpoko erabilerak.

13. artikulua. Eraikitze gaitasunaren ariketa.

14. artikulua. Aprobetxamendu urbanistikoa: Eraikigarritasun urbanistikoa.

15. artikulua. Aprobetxamendu urbanistikoaren lagapena.

Hirugarren titulua. Eraikitze ordenantza erregulatuak eta eraikigarriak diren partzelen erabilera.

I. kapitulua. Erabilera baldintzak.

16. artikulua. Eraikitako lurzoruaren erabilera baldintzak.

17. artikulua. Eraiki gabeko lurzoruaren erabilera baldintzak.

Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer también recurso de reposición ante el Pleno de la Corporación en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta.

Elgoibar, a 11 de febrero de 2016.—La alcaldesa, Ane Beitia Arriola.
(970)

A continuación se publica la Normativa Urbanística del documento aprobado, con indicación de que en fecha 10 de febrero de 2016 se procedió al depósito del documento urbanístico aprobado en el registro administrativo de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio).

NORMAS URBANÍSTICAS

Modificación del plan parcial del ámbito 10-A. Lerun Txiki – Morterika del P.G.O.U. de Elgoibar.

— Texto Refundido.

Documento 3. Normas urbanísticas.

Título primero. Disposiciones de carácter general.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Artículo 3. Obligatoriedad.

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución (Art. 135 de la Ley 2/2006).

Artículo 5. Documentos constitutivos de la ordenación pormenorizada y alcance normativo de los mismos (Art. 69 de la Ley 2/2006).

Título segundo – Régimen urbanístico.

Capítulo I. Régimen de calificación del suelo.

Artículo 6. Zonificación pormenorizada.

Artículo 7. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas de uso pormenorizado.

Capítulo II. Régimen de planeamiento para el desarrollo: Complementación o reajuste de determinaciones de la ordenación pormenorizada.

Artículo 8. Programa de actuación urbanizadora.

Artículo 9. Estudios de detalle.

Artículo 10. Proyectos de urbanización.

Capítulo III. Régimen urbanístico para el desarrollo del planeamiento pormenorizado.

Artículo 11. Unidades de ejecución.

Artículo 12. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Artículo 13. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 14. Aprovechamiento urbanístico: Edificabilidad urbanística.

Artículo 15. Cesión de aprovechamiento urbanístico.

Título tercero. Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables.

capítulo I. Condiciones de uso.

Artículo 16. Condiciones de uso del suelo edificado.

Artículo 17. Condiciones de uso del suelo no edificado.

- II. kapitulua. Eraikitze baldintzak.
18. artikulua. Eraikitze baldintzak.
19. artikulua. Partzela eraikigarrien sarbideak.
20. artikulua. Eraikigarriak diren partzelen sestrak.
21. artikulua. Partzelen mugaketa.
22. artikulua. Eraikitze lerrokadurak.
23. artikulua. Eraikitze okupazioa.
24. artikulua. Eraikitze altuera eta solairu kopurua.
25. artikulua. Estalkien profila eta profiletik gaineko elementuak.
26. artikulua. Irtenten diren gorputz eta elementuak.
- III. kapitulua. Bizigarritasun baldintzak, garbitasuna, ingurumenaren seguritatea eta babesa.
27. artikulua. Lokalen altuera.
28. artikulua. Seguritatea, garbitasuna eta ingurumenari buruzko araudi orokorra.
- Laugarren titulua. Eraikitze ordenantza erregulatzailak eta espazio libreen, interes publiko eta soziala duten zerbitzuak eta bideen sistemen erabilera.
29. artikulua. Espazio libreen sistema.
30. artikulua. Bideen sistema.
31. artikulua. Interes publikoen zerbitzuen sistema.
32. artikulua. Ekipamendu komunitarioaren kalifikazioaren helmena.
33. artikulua. Erabileren bateragarritasuna.
- Bostgarren titulua. Araudi partikularra: Fitxa urbanistikoak.

LEHENENGO TITULUA

IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK

1. artikulua. Aplikazio eremua.

Arau urbanistiko hauek lorzuruen eta eraikinen erabilera arautzea dute helburu eta Elgoibarko 10.A LerunTxiki-Morterika eremuan aplikatuko dira, dokumentu honen zergatia izanik eta indarrean dagoen Elgoibarko Hiri Antolaketaren Plan Orokurrean ezarritakoa, Euskal Autonomia Erkidegoko 2/2006 Lurzoru eta Hirigintza Legearen 67. artikuluekin bat etorritik.

2. artikulua. Indarrean jartzea eta iraunaldiaren baldintzak.

Elgoibarko 10.A Lerun Txiki-Morterika eremuaren Plan Partzialaren aldaketa dokumentu hau, bere behin betiko onarpenaren hitzarmenaren argitalpenaren hurrengo egunean indarrean jarriko da eta aginduan egongo da bere erabakiak guztiz edo partzialki moldatuak izan arte legalki ezarritako baldintzen arabera, edo guztiz indargabetuak gelditu arte honela adierazten duen goragoko eremu maila duen planeamendu tresna baten onarpenaren bidez.

Dokumentu honen erabakiren baten baliogabetasuna, ezeztatena edo moldaketa besteen baliogarritasunean ez du eraginik izango, horietako batenbat besteekin erlazioa edo dependentsia egoeran egoteagatik aplika ezina gerta ezean.

Indargabetzearen helmena sortzen duen arauak ezartzen duena izango da.

3. artikulua. Derrigortasuna.

2/2006 Legean aurreikusitako eraikitze eta lurzoruaren erabilera ekintzak, dokumentu honi dagokion eremuaren barruan ematen direnak, berran ezarritako antolaketa erabakietara egokitu beharko dira, eta honen garapenean dagozkion Urbanizazio eta Eraikuntza Proiektuetan finkatzen direnetara, lege, araudi

- Capítulo II. Condiciones de edificación.
- Artículo 18. Condiciones de edificación.
- Artículo 19. Accesos a las parcelas edificables.
- Artículo 20. Rasantes de las parcelas edificables.
- Artículo 21. Delimitación de las parcelas.
- Artículo 22. Alineaciones de edificación.
- Artículo 23. Ocupación edificatoria.
- Artículo 24. Altura de edificación y número de plantas.
- Artículo 25. Perfiles de cubierta y elementos sobre el perfil.
- Artículo 26. Cuerpos y elementos salientes.
- Capítulo III. Condiciones de habitabilidad, higiene, seguridad y defensa del medio ambiente.
- Artículo 27. Altura de los locales.
- Artículo 28. Normativa general sobre seguridad, higiene y medio ambiente.
- Título cuarto. Ordenanzas reguladoras de edificación y uso de los sistemas de espacios libres, de servicios de interés público y social y de vialidad.
- Artículo 29. Sistema de espacios libres.
- Artículo 30. Sistema de vialidad.
- Artículo 31. Sistema de servicios de interés público.
- Artículo 32. Alcance de la calificación de equipamiento comunitario.
- Artículo 33. Compatibilidad de usos.
- Título quinto. Normativa particular: Fichas urbanísticas.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

Las presentes normas urbanísticas tienen por objeto reglamentar el uso de los terrenos y edificaciones y serán de aplicación en el ámbito 10.A Lerun Txiki-Morterika en Elgoibar, objeto del presente documento y establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 67 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Artículo 2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

Este documento de modificación del Plan Parcial del ámbito 10.A Lerun Txiki-Morterika en Elgoibar, entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y registrará hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legalmente establecidos, o derogadas por completo por la aprobación de un instrumento de planeamiento de ámbito superior que así lo establezca.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del presente documento no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

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

Artículo 3. *Obligatoriedad.*

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la Ley 2/2006, que se realicen dentro del ámbito que comprende el presente documento, se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, y a las que en desarrollo del mismo establezcan los Proyectos de Urbanización y de Edifi-

orokorrak eta maila altuagoko xedapeneekiko bere menpekotasunari kalterik egin gabe.

Osagarri eta erregulatzaila bezala, bere kasuan, aurreikusigabeko aldeak, Elgoibarko Hirigintza Antolaketa Plan Orokorren Arauak aplikatuko dira.

Behin-behineko edo behin betikoak izango diren erabilera edo obrak baimendu ahal izango dira, dokumentu honen ejekuzioa oztopatzen ez dutenak. Jarduketa horiek aurreikusiko balira Udaletxea eta eragina jasaten duten arteko Hitzarmen Urbanistikoa adierazita egon beharko dira, baimendutako jarduerak eta ejekuzio epeak azalduz. Behin-behineko izaera duten esku hartzeen kasuan, hitzarmen urbanistikoa ezarritako epeen arabera eraitsiak izan beharko dira.

4. artikulua. Ejekuziorako baldintza orokorrak (2/2006 Legearen 135. artikulua).

a) Dokumentu honen edukieraren gauzatzerako hirigintza jarduera programaren aurretiko behin betiko onarpena beharrezkoa izango da, behin betiko onarpena izanik, sistema sare orokor eta lokalen hornidura publikoen ejekuzioarenak izan ezean, Urbanizazio proiektua edo hornidura publikoaren obran proiektua 194 eta 195. artikuluetan esandakoarekin bat etorritik, eta errepantelazio proiektua kasu guztietan, sistema sare orokor eta lokalen hornidura publikoen ejekuzio jarduketetan izan ezean.

b) 10.A Lerun Txiki-Morterika eremuan eraikitzea posible izango da, lurzorua guztiz urbanizatuak egon aurretik beti ondorengo baldintzak betetzen badira:

– Hitzarmen proiektuaren onarpen ekintzak, administrazio bidetik, sendotasuna irabazi dezala.

– Plan honetan eta bere HJPearen barne sartuko den Etapa Planeko dagokion etaparen urbanizazio lanen gauzatze egoerarengatik, Administrazioak aurreikustekoa dela kontsideratu dezala eraikuntzaren amaieraren ondoren, dagokion partzelak orube izaera izateko beharrezkoak dituen zerbitzu guztiak izango dituela.

– Lizentzia eskatzeko idatzian eraikuntza ez erabiltzeko konpromezua hartu dezan urbanizazioa lanak bukatutzat eman arte, aurreikusitako etapen arabera, eta eraikin osoan edo zati batetan eman daitezkeen jabetza edo erabilera eskubideen lagapenetan baldintza hori ezartzeko.

– Fiantza mailegua egitea, bertako legediak baimendutako edozein motetan urbanizazio lanen ejekuzioa bermatzeko beharrezko kopuruaz, dagokion zatian.

c) Eraikinen okupazioa ez da baimenduko eraikin horiei eragina egiten dien urbanizazioa guztiz bukatua egon arte eta ur hornidura, energia elektrikoa, telekomunikazioak eta saneamendu sarea funtzionamenduan egon arte.

d) Eraikitzearen aldebereko urbanizatzeko betebeharraren haustea lizentziaren baliogabetzea suposatuko du, kalte-ordainketen eskubiderik gabe, eraikitakoaren erabilera eragotziz, hiru-garregi jasotzaileen eskubideen kalterik gabe jasandako kalteen ordainetan. Era berean, maileguaren galtzea suposatuko du dokumentu honen b) atalean adierazten dena.

5. artikulua. Antolaketa xehetuaren dokumentu osagarriak eta hauen arauemaile helmene (2/2006 Legearen 69. artikulua).

a) 10.A Lerun Txiki-Morterika eremuaren Plan Partzialaren adaketa hau ondorengo dokumentuak osatzen dute:

cación correspondientes, sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango.

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 Urbana de Elgoibar.

Podrán autorizarse usos u obras justificadas de carácter provisional o definitivo, que no dificulten la ejecución del presente documento. En el caso de que sean previstas dichas actuaciones quedarán reflejadas en un Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento y los propietarios afectados, fijando las actuaciones permitidas y sus plazos de ejecución. En el caso de intervenciones de carácter provisional, éstas habrán de demolerse en función de los plazos establecidos en el convenio urbanístico previsto.

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución (Art. 135 de la Ley 2/2006).

a) Para la ejecución del contenido del presente documento será necesaria la previa aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora, aprobado con carácter definitivo, con excepción de las de ejecución de las dotaciones públicas integrantes de la red de sistemas generales y locales, el proyecto de urbanización o el proyecto de obras de dotaciones públicas conforme a lo dispuesto en los artículos 194 y 195, y el proyecto de parcelación en todos los supuestos, salvo en el caso de las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales.

b) Podrá edificarse en el ámbito 10.A Lerun Txiki-Morterika, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

– Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de concertación.

– Que por el estado de realización de las obras de urbanización correspondientes a la Etapa correspondiente del Plan de Etapas establecido en el presente Plan y en su PAU correspondiente en la que se incluya, la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

– Que en el escrito de la solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, en función de las etapas previstas, y a establecer tal condición en las cesiones de derechos de la propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

– Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.

c) No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y las redes de alcantarillado.

d) El incumplimiento del deber de urbanización simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren producido. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado b) del presente artículo.

Artículo 5. Documentos constitutivos de la ordenación pormenorizada y alcance normativo de los mismos (Art. 69 de la Ley 2/2006).

a) La presente Modificación del Plan Parcial del ámbito 10.A Lerun Txiki-Morterika está constituida por los siguientes documentos:

1. dokumentua: Memoria.
2. dokumentua: Informazio eta antolaketa xehetuaren planoak.
3. dokumentua: Arau urbanistikoak.
4. dokumentua: Ejekuzioaren antolaketa eta kudeaketaren arauen azterketa.
5. dokumentua: Bideragarritasun ekonomiko-finantza-rioren azterketa.

b) Dokumentu honen araudi edukia osatzen duten dokumentuen bidez definituta gelditzen bada ere, Antolaketa Xehetuaren Planoak (2. Dokumentua), egungo Arau Urbanistikoak (Ordenantza Erregulatzaileak) Ondoriozko Partzelen Fitxa Urbanistikoak eta antolaketa eta kudeaketaren ildoan Azterketak jarduera urbanistikoaren erregulazio funtzio espezifikoak betetzen dute eta beraz, hau behartuta hauen adieraziei egokitu beharko da.

Beste dokumentu guztiak informazio edo argibide izaera dute beraz, aurretik aipatutakoekin edukiaren kontraesanik balego, aurreko horiek dira balio dutenak.

Era berean, zehaztapen urbanistiko zehatz baten esanahia-ekin eskala ezberdinetara dauden araudi izaera duten planoen artean kontraesanik balego, detaile maila zehatzago batean egindako planoetan adierazitakoa balio luke, azken hauen edukian argi dagoen akats material bat izan ostean.

c) Arau hauetan kontutan hartu gabeko maila orokorreko kasu horietan, Udalerriaren Planeamendu Orokorrari (Elgoibarko Hiri Antolaketa Plan Orokorra) dagozkion zehaztapenek aginduko dute.

BIGARREN TÍTULUA

ERREGIMEN URBANISTIKOIA

I. KAPITULUA. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA ERREGIMENA

6. artikulua. Zonakatze xehetua.

Dokumentu honen zonakatze xehetua Elgoibarko HAPOaren «kalifikazio xehetuen» sistematikaren arabera ezartzen da.

— B. Jarduera ekonomikoen partzelak.

* «b.10. Jarduera Ekonomikoen Partzelak: partzela industrialak» I. TIPOA.

* «b.10. Jarduera Ekonomikoen Partzelak: partzela industrialak» II. TIPOA.

— E. Komunikazio sistema.

* «e.1.2. Bideen Komunikazio Sareak, ibilgailuen bidea, blizikleten bidea eta oinezkoa (S.G. y S.L.)».

— f. Espazio libreak.

* «f.10.1 Espazio Libre Urbanoak (S.G. y S.L.)».

— G. Ekipamendu komunitarioaren partzelak.

* «g.00. Ekipamendu Komunitarioaren Partzela».

Eraikigarriak diren partzela ezberdinen identifikazioa eta zonakatze xehetuaren mugaketa II.04 Zonakatze Xehetua planoan grafikoki adierazten dira.

7. artikulua. Eraikitze erregimen orokorra, erabilera xehetuaren guneen erabilera eta jabetza.

b.10. Jarduera ekonomikoen partzelak: partzela industrialak- I. tipoa.

1) Eraikitze erregimena.

Documento N.º 1: Memoria.

Documento N.º 2: Planos de información y de ordenación pormenorizada.

Documento N.º 3: Normas urbanísticas.

Documento N.º 4: Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento N.º 5: Estudio de viabilidad económico-financiera.

b) Si bien el contenido normativo del presente documento queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación Pormenorizada (Documento n.º 2), las presentes Normas Urbanísticas (Ordenanzas Reguladoras) que incluyen las Fichas Urbanísticas de las Parcelas Resultantes y el Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter informativo o explicativo por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

c) En aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas, regirán las determinaciones correspondientes al Planeamiento General del Municipio (Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar).

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 6. Zonificación pormenorizada.

La zonificación pormenorizada del presente documento se establece con arreglo a la sistemática de «calificaciones pormenorizadas» del PGOU de Elgoibar.

— B. Parcelas de actividades económicas.

* «b.10. Parcelas de Actividades Económicas: parcelas industriales» TIPO I.

* «b.10. Parcelas de Actividades Económicas: parcelas industriales» TIPO II.

— E. Sistema de comunicaciones.

* «e.1.2. Redes de Comunicación Viaria, Rodada, Ciclista y Peatonal (S.G. y S.L.)».

— f. Espacios Libres.

* «f.10.1 Espacios Libres Urbanos (S.G. y S.L.)».

— G. Parcelas de equipamiento comunitario.

* «g.00. Parcelas de Equipamiento Comunitario».

La identificación de las diferentes parcelas edificables y la delimitación de la zonificación pormenorizada quedan definidas gráficamente en el Plano n.º II.04 de Zonificación Pormenorizada.

Artículo 7. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas de uso pormenorizado.

b.10. Parcelas de actividades económicas: Parcelas industriales-tipo I.

1) Régimen de edificación.

Isolatutako tipologiadun eraikin industrialen kokapenerako partzelak, funtzionalki eta juridikoki enpresa bat edo batzuei zuzendua.

Bai partzelazio bai eraikinen zatiketari dagokionez, partze- len zatiketa onartzen da partzela bakoitzeko gutxieneko 750m²taraino eta 10 metrotako gutxieneko fatxada. Kasu bakoitzean, partzela bakoitzeko barne zatiketa Xehetasun Azter- keta baten bidez egingo da.

Partzela bakoitzak ibilgailuentzako sarbide zuzena izan beharko du inguruko errepide publikoetatik edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik – hauen jabetza hauei aurre ematen dioten partzela edo lokalen jabeengatik partekatua izan ahalko da- eta dagozkion zamalana espazioak, HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorrek ezartzen dituzten baldintzak bete beharko dituzte.

Eraikitze sestra gainetik gehieneko profila bi (2) solairue- takoa izango da 11 metrotako gehieneko altuerarekin eta bi (2) solairuetakoa sestra azpitik, profil honen gainetik elementu bereziak onartuz.

Eraikinaren kokapen baldintzak partzelan –gehieneko lerro- kadurak, erretiroa, honen okupazioa, etab.– II.6. planoan eta dagozkion Arau Partikularretan ezarritakoak izango dira.

Partzela horiek eraikinen ibilgailuentzako sarbidea izan beharko diren sestra gaineko eraiki gabeko espazioak dituzten bitartean, dagozkion urbanizazio elementuen antolaketa indar- rean dagoen legediaren eta Elgoibarko HAPOean ezarritako gutxieneko ezaugarri eta baldintzak dimentsionalak bete beharko ditu.

2) Erabilera eta jabetza erregimena.

* Aukeratutako erabilerak:

Industrialak.

* Onartutako erabilerak:

Etxebizitza: Partzela okupatzen duen industriaren erabilera auxiliar moduan bakarrik, zeinei erregistroetan loturik agertuko dena, partzela bakoitzeko gehienez etxebizitza (1) batekin.

Tertziarioa:

Merkataritza 2, 3, 4 y 5. kategorietan (Arau Urbanistiko Oro- korren 9. artikulua araberan).

Bulegoak.

Hotelekoak.

Ostalaritzakoak.

Dibertimenduzkoak.

Garaje.

Ekipamendu komunitarioa: Jarduera industrialarekin lotura- rik ez duen jendetza kopuru garrantzitsu baten etorrera emango ez duen mota guztietakoa.

* Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan ageri ez direnak.

* Jabetza erregimena:

Jabetza pribatua.

Ezarritako partzelak azpiegituren sare nagusien pasorako beharrezkoak diren mirabetzak aurkeztuko dituzte.

b.10. Jarduera ekonomikoen partzela: Partzela industria- lak- II. tipoa.

1) Eraikitze erregimena.

Tipologia intentsibokoa duten eraikin industrialen kokape- nera bideratutako partzelak, sestra bikoitza duten eraikuntza konpaktoa, funtzionalki eta juridikoki enpresa bat edo batzuei zuzendua.

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones industriales de tipología aislada, destinadas funcional y jurídica- mente a una o varias empresas.

Tanto a los efectos de la parcelación como a los de la división de las construcciones, se permite la subdivisión de las parcelas hasta un mínimo de 750 m² por parcela y 10 m. de fachada mínima. En su caso, la subdivisión interna de las parcelas se rea- lizará mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados –la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos– y del correspondiente espacio de carga y descarga, los cuales deberán cumplimentar los requisi- tos establecidos por las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

El perfil de edificación máximo será de dos (2) plantas sobre rasante de 11m de altura máxima y dos (2) bajo rasante, admi- tiéndose elementos singulares por encima de este perfil.

Las condiciones de implantación de la edificación en la par- cela –alineaciones máximas, retiro, ocupación de la misma, etc– serán las establecidas en el plano II.6 y en la Norma Parti- cular correspondiente.

Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edi- ficados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las caracte- rísticas y requisitos dimensionales mínimos establecidos por la legislación vigente y el PGOU de Elgoibar.

2) Régimen de uso y dominio.

* Usos propiciados:

Industriales.

* Usos admisibles:

Vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

Terciario:

Comerciales en sus categorías 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a (conforme artículo 9 de las Normas Urbanísticas Generales).

Oficinas.

Hoteleros.

Hosteleros.

Recreativos.

Garaje.

Equipamiento comunitario: En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacio- nado con las actividades industriales.

* Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

* Régimen de dominio:

Dominio privado.

Las parcelas establecidas presentarán las servidumbres nece- sarias para el paso de las redes generales de infraestructura.

b.10. Parcelas de actividades económicas: Parcelas indus- triales-tipo II.

1) Régimen de edificación.

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones industriales de tipología intensiva, edificación compacta con doble rasante, destinadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.

Bai partzelazio bai eraikinen zatiketari dagokionez, partze- len zatiketa onartzen da gutxieneko 750m²takoa partzela bakoitzeko eta 10 metrotako gutxieneko fatxada, jabetza hori- zontaleko banaketa onartuz. Kasu bakoitzean, partzela bakoit- zeko barne zatiketa Xehetesun Azterketa baten bidez egingo da.

Partzela bakoitzak ibilgailuentzako sarbide zuzena izan beharko du inguruko errepide publikoetatik edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik – hauen jabetza hauei aurre ematen dio- ten partzela edo lokalen jabeengatik partekatua izan ahalko da- eta dagozkion zamalana espazioak, HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorrek ezartzen dituzten baldintzak bete beharko dituzte.

Erdiko errepidetik sestra gaineko hiru (3) solairuetako gehie- neko eraikitze profila duen eraikuntza garapena planteatzen da, 14 metrotako gehieneko altuerarekin eta bi (2) solairuetakoa sestra azpitik, profil honen gainetik elementu bereziak onartuz.

Eraikinaren kokapen baldintzak partzelan –gehieneko lerro- kadurak, erretiroa, honen okupazioa, etab.– II.6. planoa eta dagozkion Arau Partikularretan ezarritakoak izango dira.

Partzela horiek eraikinen ibilgailuentzako sarbidea izan beharko diren sestra gaineko eraiki gabeko espazioak dituzten bitartean, dagozkion urbanizazio elementuen antolaketa inda- rrean dagoen legediaren eta Elgoibarko HAPOean ezarritako gutxieneko ezaugarri eta baldintzak dimentsionalak bete beharko ditu.

2) Erabilera eta jabetza erregimena.

– Aukeratutako erabilerak:

Industrialak.

– Onartutako erabilerak:

Etxebizitza: Partzela okupatzen duen industriaren erabilera auxiliar moduan bakarrik, zeinei erregistroetan loturik agertuko dena, partzela bakoitzeko gehienez etxebizitza (1) batekin.

Tertziarioa:

Merkataritza 2, 3, 4 y 5. kategorietan (Arau Urbanistiko Oro- korren 9. artikulua arabera).

Bulegoak.

Hotelekoak.

Ostalaritzakoak.

Dibertimenduzkoak.

Garaje.

Ekipamendu komunitarioa: Jarduera industrialarekin lotura- rik ez duen jendetza kopuru garrantzitsu baten etorrera emango ez duen mota guztietakoa.

– Debekatutako erabilerak:

Aurreko ataletan ageri ez direnak.

– Jabetza erregimena:

Jabetza pribatua.

Ezarritako partzelak azpiegituren sare nagusien pasorako beharrezkoak diren mirabetzak aurkeztuko dituzte.

e.1.2. Bideen komunikazio sareak, ibilgailuen bidea, bizi- kleten bidea eta oinezkoa (S.G. y S.L.).

Eraikuntza, erabilera eta jabetza baldintza orokorrak erai- kuntza, erabilera eta jabetza Erregimen Orokorreko 27. artiku- luan ezartzen direnak dira Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanis- tiko Orokorren erabilera xehetuaren azpieguneetan aplikagarriak direnak.

Tanto a los efectos de la parcelación como a los de la divi- sión de las construcciones, se permite la subdivisión de las par- celas hasta un mínimo de 750 m² por parcela y 10 m. de fachada mínima, admitiéndose la división en propiedad hori- zontal. En su caso, la subdivisión interna de las parcelas se reali- zará mediante la redacción de un Estudio de Detalle.

Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados –la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos– y del correspondiente espacio de carga y descarga, los cuales deberán cumplimentar los requisi- tos establecidos por las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Se plantea un desarrollo edificatorio con un perfil de edifica- ción máximo desde el vial central de tres (3) plantas sobre rasante de 14m de altura máxima y dos (2) bajo rasante, admi- tiéndose elementos singulares por encima de este perfil.

Las condiciones de implantación de la edificación en la par- cela –alineaciones máximas, retiro, ocupación de la misma, etc– serán las establecidas en el plano II.6 y en la Norma Parti- cular correspondiente.

Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edi- ficados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las caracte- rísticas y requisitos dimensionales mínimos establecidos por la legislación vigente y el PGOU de Elgoibar.

2) Régimen de uso y dominio.

– Usos propiciados:

Industriales.

– Usos admisibles:

Vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

Terciario:

Comerciales en sus categorías 2.^a, 3.^a, 4.^a y 5.^a (artículo 9 de las Normas Urbanísticas Generales).

Oficinas.

Hoteleros.

Hosteleros.

Recreativos.

Garaje.

Equipamiento comunitario: En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacio- nado con las actividades industriales.

– Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

– Régimen de dominio:

Dominio privado.

Las parcelas establecidas presentarán las servidumbres nece- sarias para el paso de las redes generales de infraestructura.

e.1.2. Redes de comunicación viaria, rodada, ciclista y peatonal (S.G. y S.L.).

Las condiciones generales de edificación uso y dominio son las establecidas con carácter general en el Artículo 27. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Elgoibar.

f.10.1. Espazio libre urbanoak (S.L.).

Eraikuntza, erabilera eta jabetza baldintza orokorrak erai-kuntza, erabilera eta jabetza Erregimen Orokorreko 27. artiku-luan ezartzen direnak dira Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanis-tiko Orokorren erabilera xehetuaren azpiguneetan aplikagarriak direnak.

g.00. Ekipamendu komunitarioaren partzelak.

Eraikuntza eta erabilera baldintza orokorrak eraikuntza eta erabilera Erregimen Orokorreko 27. artikuluan ezartzen direnak dira Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorren erabilera xehetuaren azpiguneetan aplikagarriak direnak.

Jabetza erregimena publikoa izango da.

II. KAPITULUA. GARAPENERAKO PLANEAMENDU
ERREGIMENA: ANTOLAKETA XEHETUAREN
ERABAKIEN OSAKETA EDO EGOKITZEA

8. artikulua. Hirigintza jardueraren programa.

Lurzoru eraikigarriaren barne egiten den jarduera izanik, dagokion Hirigintza Jarduera Programaren idazketa nahitaezkoa izango da garapena eta ejekuzioa erregulatu eta antolatzeko, ondorengo ezarritz:

a) Osatzen duen jardueraren identifikazioa, bere kasuan, xedea osatzen duten ejekuzio unitatearen edo unitateen muga-keta, egiteko edo moldatzeko ahalmena izanik.

b) Ejekuzio publiko edo pribatuaren erregimena eta bere jarduera sistema.

c) Osatzen duten jardueren ejekuzio erabaki juridiko, tek-niko eta ekonomikoak eta, gehienez ere, gutxienezko edukien erregulazioa.

d) Egin beharreko obra guztiak eta urbanizazio kargak eta gutxi gorabeherako kostuen kalkulua.

e) Urbanizazio lanen ejekuzioaren aldi baterako programa eta bere kasuan eraikinarenak.

Hirigintza Jarduera Programak inongo kasuan ezingo du pla-neamenduan erabakitako egitura antolaketa aldatu ezta antola-keta xehetua, ejekuzio unitateen aldaketaren posibilitateari kalte egin gabe ekainak 30ko 2/2006 Legean ezarritako termi-noen arabera.

Jardute Programaren onarpena egungo Plan Partzialaren aldirerakoa edo ondorengo izan beharko da.

Edukiak eta beharrezko onarpen tramiteak 2/2006 ekainak 30 Legean eta garapen araudian adierazitakoak izango dira.

9. artikulua. Xehetasun azterketak.

Xehetasun Azterketak, zeinen erlazioaren beharra Ordenan-tza hauek eta eraikigarriak diren partzelen Fitxa Urbanistikoe-tan esaten denaren arabera ondorioztatzen den, eraikigarriak diren partzela bakoitzeko eremu guztiaren esparru osoa derrigo-rrer barne hartuko dute, baita bere ibilgailu sarbide eta azpiegi-turen hartuenean sistema eta, Lurzoruaren Legeak, Planea-mendu Araudia eta aplikazio orokorreko beste araudiak eska-tzen dituzten zehaztapen eta dokumentuez gain, ondorengo zehaztasunak izango dituzte:

Eraikigarria den partzela oso bakoitzeko eraikigarriak diren bolumenen eta barne komunikazio eta azpiegitura sareen anto-laketa orokorra.

Antolatutako espazio ezberdinen antolaketa partzelerioa eta jabetza publikoa, pribatua edo komunitarioa eta proposatzen diren mirabetza errealak edo pertsonalak.

f.10. Espacios libres urbanos (S.L.).

Las condiciones generales de edificación uso y dominio son las establecidas con carácter general en el Artículo 27. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Elgoibar.

g.00. Parcelas de equipamiento comunitario.

Las condiciones generales de edificación uso y dominio son las establecidas con carácter general en el Artículo 27. Régimen general de edificación y uso aplicable en las subzonas de uso pormenorizado de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Elgoibar.

El régimen de dominio será público.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL
DESARROLLO: COMPLEMENTACIÓN O REAJUSTE
DE DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN
PORMENORIZADA

Artículo 8. Programa de actuación urbanizadora.

Tratándose de una actuación integrada en suelo urbaniza-ble, será preceptiva la redacción del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora para regular y organizar el desarrollo y la ejecución estableciendo al efecto:

a) La identificación de la actuación integrada a que se refiera, pudiendo realizar o modificar, en su caso, la delimita-ción de la unidad o unidades de ejecución que constituyen su objeto.

b) El régimen de la ejecución pública o privada y su sis-tema de actuación.

c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.

d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.

e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

El Programa de Actuación Urbanizadora en ningún caso podrá alterar la ordenación estructural ni la ordenación porme-norizada determinadas por el planeamiento, sin perjuicio de la posibilidad de modificación de las unidades de ejecución en los términos previstos en esta Ley 2/2006, de 30 de junio.

La aprobación del Programa de Actuación deberá ser simul-tánea o posterior al presente Plan Parcial.

Los contenidos y trámites de aprobación necesarios serán los determinados en la Ley 2/2006, de 30 de junio y normativa de desarrollo.

Artículo 9. Estudios de detalle.

Los Estudios de detalle, cuya necesidad de relación se des-prenda de lo establecido por estas Ordenanzas y en las Fichas Urbanísticas de las parcelas edificables, abarcarán necesaria-mente la totalidad del ámbito completo de cada una de las par-celas edificables y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras y, además de las determinaciones y docu-mentos exigidos por la Ley del Suelo, por el Reglamento de Pla-neamiento y demás disposiciones de general aplicación, con-templarán las siguientes especificaciones:

Ordenación general de los volúmenes edificables y las redes de comunicación e infraestructuras interiores de la totalidad de cada parcela edificable.

Configuración parcelaria y titularidad pública, privada o comunitaria, de los diferentes espacios ordenados y servidum-bres reales o personales que se propongan.

Ibilgailuen sarbide sarea, aparkaleku hornidurak, partzelen barneko bideak eta barne urbanizazioaren behin betiko sestreten finkapena.

Ordenantza eta eraikitze erregulazioaren eskema grafikoak, eraikitze lerrokaduren finkapena eta partzelen itxiturak eta eraikina, bere kasuan, zatitu nahi diren pabeloi ezberdinen muga-keta.

Zerbitzuen azpiegituren kanpo hartuneak, barne sareen antolaketa kontagailu gelen kokapena.

Zolaketari buruzko tratamendu zehaztua, lorategia, zerbitzuak, hiri-altzariak eta espazio librean kanpo itxitura, bai pribatuak nola komunitarioak.

10. artikulua. Urbanizazio proiektuak.

Ejekuzio Unitatearen Urbanizazio Proiektu bakarra idatziko da, honen urbanizazio orokorra egiten duena, partzelen urbanizazio osagarriari kalterik egin gabe, bere kasuan, eraikitze jarduera eta garapenarekin aldeberean.

Urbanizazio Proiektuek zenbait moldaketa puntual izan ditzazke Espazio Libre eta Bideen sistemen elementuen antolaketa-lerrokadurak eta sestrak eta Plan Partzial honetan dau- den partzela eraikigarrien mugen konfigurazioan.

Arearen urbanizazio lanen ejekuziorako Plan Partzial honen onarpena ezinbestekoa izango da, Hirigintza Jarduera Programaren onarpena eta esleipena, Errepartzelazio Proiektua (beharrezkoa baldin bada) eta dagokion Urbanizazio Proiektua.

Areak bere eremuaren barruko urbanizazio gastuei aurre egin beharko die, Ejekuzioaren Antolaketa eta Kudeaketa Arauen Azterketan ezarritako faseen arabera gauzatuko dena.

III. KAPITULUA. PLANEAMENDU XEHETUAREN GARAPENERAKO ERREGIMEN URBANISTIKOA

11. artikulua. Ejekuzio unitateak.

a) Ejekuzio Unitate bakar batez osatuko da eremua.

b) Planeamendu xehetuaren garapena dokumento honen «Ejekuzioaren Antolaketa eta Kudeaketa Arauen Azterketan» ezartzen den jarduera erregimenera moldatuko da, noizbehinka eman daitezkeen honen aldaketen kalterik gabe.

c) Jardute sistema bezala hitzarmena finkatzen da (2/2006 Legearen 160. artikulua).

12. artikulua. Eraikinak, instalakuntzak eta antolaketatik kanpoko erabilerak.

a) Sektore barruko eraikinak antolaketatik kanpo kontsideratzen dira (existitzen ziren hiru baserriak eraitsiak izan dira Lerun, Lerun-Aundi eta Lerun-Txiki), hala nola Planeamendu honetan dagokien partzela eta espazio libreei ezarritako erabilerak eta eraikitze erregimenera egokitzen ez diren estalpe, instalakuntza eta elementuak.

b) Antolaketatik kanpo gelditzen diren eraikin eta erabilerak II.3. planoan grafikoki adierazten dira, gaur egun existitzen diren guztiak izanik.

13. artikulua. Eraikitze gaitasunaren ariketa.

a) 87. Artikuluan ezarritako aginduak beteko dira - Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorren eraikuntzaren ejekuzioa lurzoru urbanoan.

b) 2/2006 Legearen 56.1.k). artikulua betetzean antolaketa-ondoriozko partzela eraikigarriak, bai erabilerak publiko bai pribatuarentzat II.6. planoan adierazitakoak dira.

Sistema de accesos viarios, dotaciones de aparcamiento, vialidad interior a las parcelas y fijación de rasantes definitivas de la urbanización interior.

Ordenanzas y esquemas gráficos de regulación de la edificación, fijación de alineaciones de edificación y cerramiento de parcelas y delimitación de los diferentes pabellones en los que se pretenda dividir, en su caso, la edificación.

Acometidas exteriores de las infraestructuras de servicio, ordenación de las redes interiores y ubicación de los cuartos de contadores.

Tratamiento detallado relativo a pavimentación, jardinería, servicios, mobiliario urbano y cerramiento exterior de los espacios libres, tanto privados como comunitarios.

Artículo 10. Proyectos de urbanización.

Se redactará un Proyecto de Urbanización único para la unidad de ejecución, que acometa la urbanización general del mismo, sin perjuicio de la urbanización complementaria de las parcelas, en su caso, de forma simultánea con la acción edificatoria y su desarrollo.

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 el presente Plan Parcial.

Para la ejecución de las obras de urbanización del área se requerirá la aprobación del presente Plan Parcial, aprobación y adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora, la aprobación del Proyecto de Reparcelación (si es necesario) y su correspondiente Proyecto de Urbanización.

El área soportará los gastos de urbanización dentro de su propio ámbito, que se ejecutará en función a las fases previstas en el Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO PORMENORIZADO

Artículo 11. Unidades de ejecución.

a) El ámbito se configura con una única Unidad de Ejecución.

b) El desarrollo del planeamiento pormenorizado se ajustará al régimen de actuación establecido en el «Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución» del presente documento, sin perjuicio de las modificaciones del mismo que eventualmente pudieran formularse.

c) Se establece como sistema de actuación el de concertación (Art. 160 de la Ley 2/2006).

Artículo 12. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

a) Se declaran fuera de ordenación las edificaciones dentro del Sector (los tres caseríos que existían han sido derruidos Lerun, Lerun - Aundi y Lerun Txiki), así como los cobertizos, instalaciones y elementos que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecidos en el presente Planeamiento para las parcelas y espacios libres afectados por los mismos.

b) Los edificios y usos declarados fuera de ordenación se grafían en el plano n.º II.3 del presente documento, correspondiendo a la totalidad de las existentes en la actualidad.

Artículo 13. Ejercicio de la facultad de edificar.

a) Se adoptarán las prescripciones establecidas en el artículo 87. Ejecución de la edificación en suelo urbano de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Elgoibar.

b) En cumplimiento del art. 56.1.k) de la Ley 2/2006 las parcelas edificables resultantes de la ordenación, tanto para usos privados como públicos son las que constan en el plano II.6.

14. artikulua. Aprobetxamendu urbanistikoa: Eraikigarritasun urbanistikoa.

Eremuaren sestra gaineko gehieneko azalera eraikigarria $0,66 \text{ m}^2 \text{ (t)}/\text{m}^2$ takoa izango da, ekarpen lurzoruei aplikatua:

– Eremuari loturiko Komunikazio Sistema Orokorren lurzoruei dagokien eraikigarritasuna (Azalera: $705,75 \text{ m}^2$) $705,75 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ m}^2 \text{ (t)}/\text{m}^2 = 465,8 \text{ m}^2 \text{ (t)}$.

– Sistema Orokorren ezberdinak diren lurzoruei dagokien eraikigarritasuna.

(Azalera: $28.106,25 \text{ m}^2$) $28.106,25 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ m}^2 \text{ (t)}/\text{m}^2 = 18.550,2 \text{ m}^2 \text{ (t)}$.

Beraz, eremuaren eraikigarritasuna guztira 19.016 sabai eraikigarri $\text{m}^2 \text{ (t)}$ takoa da.

Eremuaren eraikigarritasun urbanistikoaren kalkuluetan kontutan hartuko ez diren sotoko solairuen eraikuntza baimentzen da. (Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokor eta Arau Urbanistiko Partikularren 19. artikulua).

Era berean, partzelaren aparkaleku hornidurari zuzenduta erdisoto kontsideratutako sestra azpiko solairuak ez dira kontutan hartuko, ezta lurzoru ez eraikigarrietan dauden ibilgailuen aparkalekurako estalpe edo markesina irekiak.

15. artikulua. Aprobetxamendu urbanistikoaren lagapena.

Indarrean dagoen legediak ezartzen duen aprobetxamendu urbanistikoaren portzentaia Elgoibarko Udaletxeari eman beharko zaio.

HIRUGARRENGO TITULUA

ERAIKITZEKO ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK ETA ERAIKIGARRIAK DIREN PARTZELEN ERABILERA

I. KAPITULUA. ERABILERA BALDINTZAK

16. artikulua. Eraikitako lurzoruaren erabilera baldintzak.

Erabilera baldintzak Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorren 42. Artikuluan finkatutakoak dira. – etxebizitza erabileretara bideratuta ez dauden eraikinen erabilera baldintza orokorrak.

17. artikulua. Eraiki gabeko lurzoruaren erabilera baldintzak.

Partzelen eraiki gabeko lurzoru librea sarbide, ibilgailuen aparkaleku, zamalanak eta/edo lorategi zonetara bideratuko dira, behin-behineko edo behin betiko izaera duen edozein motatako eraikuntza debekaturik geldituz.

Hala ere, estalpe eta markesina irekien kokapena onartzen da bere funtzioa ibilgailuen aparkalekua eta instalakuntza auxiliari kokapena denean (tanque, deposito, transformadorea, kaseta, kontagailuen gela, etab.), hauek bere izaerarengatik eraikinetik alderaturik edo honi itsatsia egotea komenigarria denean. Kasu hauetan alboko partzelei eragozpenik sortuko ez dien egoera baloratuko da.

II. KAPITULUA. ERAIKITZE BALDINTZAK

18. artikulua. Eraikitze baldintzak.

Eraikitze baldintzen aplikazioa partzela bakoitzari ezarritzen zaion aukeratutako eta onartutako erabileren arabera finkatuko da, aplikatu beharko dira Elgoibarko HAPOaren Arau Urbanistiko Orokorren 93. Artikulua- Erabilera industrialeko (b.10) eraikitze ordenantzak eta 94. Artikulua- Erabilera tertziarioen (d.10) Eraikitze Ordenantzak.

Artículo 14. Aprovechamiento urbanístico: Edificabilidad urbanística.

La superficie máxima construible sobre rasante en el ámbito será de $0,66 \text{ m}^2 \text{ (t)}/\text{m}^2$, aplicada a los suelos aportados:

– Edificabilidad correspondiente a los suelos del Sistema General de Comunicaciones adscrito al ámbito (Sup.: $705,75 \text{ m}^2$) $705,75 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ m}^2 \text{ (t)}/\text{m}^2 = 465,8 \text{ m}^2 \text{ (t)}$.

– Edificabilidad correspondiente a los suelos diferentes a Sistemas Generales.

(Sup.: $28.106,25 \text{ m}^2$) $28.106,25 \text{ m}^2 \times 0,66 \text{ m}^2 \text{ (t)}/\text{m}^2 = 18.550,2 \text{ m}^2 \text{ (t)}$.

Por tanto, la edificabilidad total del ámbito es de $19.016 \text{ m}^2 \text{ (t)}$ de techo edificable.

Se permite la construcción de plantas de sótano que no computarán a efectos de la edificabilidad urbanística del ámbito (art. 19 de las Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas Particulares del PGOU de Elgoibar).

Asimismo, tampoco computarán aquellas plantas bajo rasante consideradas semisótano destinadas a aparcamiento como dotación de la parcela ni los cobertizos o marquesinas abiertas destinados al estacionamiento de vehículos ubicados en los suelos no edificados.

Artículo 15. Cesión de aprovechamiento urbanístico.

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

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE USO

Artículo 16. Condiciones de uso del suelo edificado.

Las condiciones de uso son las establecidas en el artículo 42.- Condiciones generales de uso correspondiente a las edificaciones destinadas a usos no residenciales de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Elgoibar.

Artículo 17. Condiciones de uso del suelo no edificado.

El suelo libre no edificado de las parcelas se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada, quedando prohibido cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente.

No obstante, se permite la instalación de cobertizos o marquesinas abiertas destinados al estacionamiento de vehículos y el emplazamiento de aquellas instalaciones auxiliares (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.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 18. Condiciones de edificación.

La aplicación de las condiciones de edificación se regirán en función de los usos propiciados o autorizados adoptados para cada parcela, siendo de aplicación el Artículo 93- Ordenanzas de edificación en uso industrial (b.10) y el Artículo 94- Ordenanzas de edificación en uso terciario (d.10) de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Elgoibar.

19. artikulua. Partzela eraikigarrien sarbideak.

Partzeleetako ibilgailuen sarbideen kokapena, sarbideen norantzak (sarrera eta irteera edo irteera soilik) eta errepide sare publikotik hauen sestrak II.6 planoan definitu egiten dira.

Partzelen baten sarbide sistemaren edozein pisuzko aldaketak hau justifikatuko duen dagokion txosten urbanistikoaren idazketa eta onarpena izan beharko du.

Behar funtzionalengatik soto edo goiko solairuetako sarbideentzako arrapalak kokatzea beharrezkoa izango balitz, hauek lurzoru eraikigarriaren barne perimetroan kokatzea hobe izango zen eta, izatekotan, nahitanahiez partzelen barruan eta %18ko gehieneko malda batekin. Bide publikoarekiko lotunea baino lehen akuerdozko tramo bat kokatuko da 5 metrotakoa baino gutxiagoko luzera ez duelarik, partzelaren kanpo mugatik kontatuta, %5eko baino baxuagoa den maldarekin.

20. artikulua. Eraikigarriak diren partzelen sestrak.

Partzela eraikigarri bakoitzaren erreferentzi sestra II.6. planoan definitua gelditzen da.

Sestra hauek adierazgarriak dira, +0,75 metrotako diferentzia onartzen da, eta partzela bakoitzaren Urbanizazio Proiektua, Xehetasun Azterketa, Eraikitze eta Barne Urbanizazio Lanen Proiektuan zorrotzago doitu egingo dira, beti ere eremuaren errepide sare orokor publikoaren ezaugarri eta sestrak aldatzen ez diren bitartean, eta inguruko partzeletan, bere kasuan, eman daitezkeen mirabetzak konpontzen diren bitartean.

21. artikulua. Partzelen mugaketa.

Partzelaren mugak II.1. antolaketa orokorraren planoan definituak gelditzen dira.

Partzelen mugak horma txiki eta inguruko itxiturekin itxi ahalko dira. Itxitura itsuak gehenez 1,30 metro eta gutxienez 0,60 metrotako altueraino egin daitezke. Guztiz itxiak ez diren itxiturekin osatu ahalko da 2,40 metrotako altueraino. Ezarritako itxitura estandarren gaineko edozein aldaketa alternatiboren bat sartzeko hartutako soluzioa udalaren aurretiko onarpena izan beharko du.

Sestra desberdintasunak dituzten alboko partzela zatikatuaren suposaketan, partzelen mugan ezponda edo kontentsio hormak jarriko dira. Partzelen barruan, beharrezkoa den kasuan, egiten diren lur mugimendu edo hormak ez dira urbanizazio lan orokorrak bezala kontsideratzen.

22. artikulua. Eraikitze lerrokadurak.

Sestra gaineko eta azpiko gehieneko eraikitze lerrokadurak II.6. planoan definituta gelditzen dira.

Dagokion Eraikitze Proiektua edo Xehetasun Azterketa batek (partzelaren zatiketaren kasuan) eraikinen behin betiko lerrokadurak ezarriko ditu jardueraren beharren programaren arabera eta erabilera, okupazio eta aprobetxamenduen baldintzen arabera Ordenantza hauetan eta partzela bakoitzaren Fitxa Urbanistikoetan ageri direnak.

23. artikulua. Eraikitze okupazioa.

Partzela bakoitzaren gehieneko eraikitze okupazioa dagokion Fitxa Urbanistikoan finkaturik gelditzen da.

Ez dira eraikitze okupazio bezala kontsideratuko estalpe eta markesina irekiak, hauen funtzioa ibilgailuen aparkalekua eta instalakuntza auxiliar kokapena denean (tanke, deposito, transformadorea, kasetak, kontagailuen gela, etab.), bere izaerarengatik eraikinetik alderaturik edo honi itsatsia egotea komenigarria delarik.

24. artikulua. Eraikitze altuera eta solairu kopurua.

Eraikinaren altuera eta gehieneko solairu kopurua partzela bakoitzaren Fitxa Urbanistikoetan finkaturik gelditzen dira.

Artículo 19. Accesos a las parcelas edificables.

La ubicación de los accesos rodados a las parcelas, las direcciones de acceso (entrada y salida o sólo salida) y sus rasantes desde la red viaria pública quedan definidas en el plano II.6.

Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela requerirá la redacción y aprobación del correspondiente expediente urbanístico que lo justifique.

Si por necesidades funcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o plantas 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 18%. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5m., contados a partir del límite exterior de la parcela, con una pendiente inferior al 5%.

Artículo 20. Rasantes de las parcelas edificables.

Las rasantes de referencia de cada parcela edificatoria quedan establecidas en el plano II.6.

Dichas rasantes son indicativas, se admite + 0,75 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 resuelven las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

Artículo 21. Delimitación de las parcelas.

Los límites de las parcelas quedan definidas en el plano de ordenación general II.1.

Los límites de las parcelas se podrán cerrar con muretes y cerramientos perimetrales. Los cerramientos ciegos se efectuarán hasta una altura máxima de 1,30 metros y mínima de 0,60 metros. Podrá suplementarse con cierres calados hasta una altura máxima de 2,40. Para introducir alguna variación alternativa sobre el tipo estándar de cerramiento establecido deberá someterse la solución que se adopte a la previa aprobación municipal.

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

Artículo 22. Alineaciones de edificación.

Las alineaciones edificatorias máximas sobre y bajo rasante quedan definidas en el plano II.6.

Será el correspondiente Proyecto de Edificación o un Estudio de Detalle (en caso de subdivisión de la parcela) el que determine las alineaciones definitivas de las edificaciones en función del programa de necesidades de la actividad y según las condiciones de uso, ocupación y aprovechamiento contenidos en estas Ordenanzas y en las Ficha Urbanística de cada parcela.

Artículo 23. Ocupación edificatoria.

La ocupación edificatoria máxima de cada parcela queda establecida en su correspondiente Ficha Urbanística.

No se computarán como ocupación edificatoria los cobertizos o marquesinas abiertas destinados al estacionamiento de vehículos y aquellas instalaciones auxiliares (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.

Artículo 24. Altura de edificación y número de plantas.

La altura de edificación y número de plantas quedan establecidas en las Fichas Urbanísticas de cada parcela.

I. TIPOA duten jarduera ekonomikoen partzelen gehieneko eraikitze profila sestra gaineratik bi (2) solairuetakoa izango da 11 metrotako gehieneko altuera erlaitzeraino eta bi (2) sestra azpikoa, profil honen gaineratik elementu bereziak onartzuz.

II. TIPOA duten jarduera ekonomikoen partzelen gehieneko eraikitze profila sestra gaineratik hiru (3) solairuetakoa izango da 14 metrotako gehieneko altuera erlaitzeraino eta bi (2) sestra azpikoa, profil honen gaineratik elementu bereziak onartzuz.

25. artikulua. Estalkien profila eta profiletik gaineko elementuak.

Erlaitzaren planotik gora eraikinen estalkiak garatuko dira, gairiditu gabe, eskakizun teknikoengatik ez bada, %35eko gehieneko malda eta 3,5 metrotako gehieneko altuera bere luzera osoaren edozein puntuko erlaitzatik gora neurtua.

Apaingarri, eskailera, igogailu eta karga-igogailuen kaxak eta eraikinaren instalakuntzen berezko elementuek (tximiniak, antenak, biltegi-tankeak, girogailuak, prozesu dorreak, hartune elektrikoaren dorreak, publizitate elementuak, eguzki energia biltzeko panelak, etab.) soilik gairiditu dezakete estalkiaren profilarren lerroak, beti ere bere kokalekua eta ezaugarriak egoki justifikatuta gelditzen diren bitartean.

26. artikulua. Irtenten diren gorputz eta elementuak.

Partzela bakoitzeko eraikitze mugalerrotik kanpora, 1 metrotako gehieneko dimentsioa duten teilatu-hegal eta hegala onartzen dira.

III. KAPITULUA. BIZIGARRITASUN BALDINTZAK, GARBITASUNA, INGURUMENAREN SEGURITATEA ETA BABESA

27. artikulua. Lokalen altuera.

Jarduera industrialera bideratutako edozein lokalaren barne gutxieneko altuera (zoru bukatuaren sestratik sapai bukatuaren azpiko sestraraino neurtua edo zertxaren azpiko kordioarena) 3,00 metrotakoa izango da.

Bulego, aldagela, erakusketa edo ekoizpenetik aparte beste erabilera auxiliari bideratutako lokalek 2,50 metrotako gutxieneko altuera libre edukiko dute. Altuera hau 2,30 metrotara gutxitu ahalko da komun, armairu edo pertsonen luzerako egonaldi bideraturik ez dauden espazioetan.

Sotoek 2,30 m baino baxuagoa ez den gutxieneko altuera libre izan beharko dute. Inongo kasuetan ezingo da zoladuraren nibeletik 2,10 m baino gutxiagora kokatuko diren egitura irtengune, eroanbide edo beste elementuengatik gutxitua ikusi.

28. artikulua. Seguritatea, garbitasuna eta ingurumenari buruzko araudi orokorra.

Erabilera, segurtasun, garbitasun eta ingurumen kontuetan derrigorrezko aplikazioa duten eta indarrean dauden araudiek aginduko dute.

LAUGARREN TITULUA

ERAIKITZE ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK ETA ESPAZIO LIBREEN, INTERES PUBLIKO ETA SOZIALA DUTEN ZERBITZUAK ETA BIDEEN SISTEMEN ERABILERA

29. artikulua. Espazio libreen sistema.

Espazio libreen sistema lorategi, berdeguneak, oinezko ibilbideak eta plataforma horizontalen formakuntzan sortutako ezpanda eta betelanak osatzen dute.

Okupazio baldintzak: Eraikigarria ez izateagatik bereizten dira, hiri-altzarien berezko eraikuntzak edo interes orokorreko azpiegitura publikoen instalakuntzak ez dira kontzeptu honen barnean ulertzen.

El perfil de edificación máximo de las parcelas de actividades económicas TIPO I será de dos (2) plantas sobre rasante de 11m de altura máxima a cornisa y dos (2) bajo rasante, admitiéndose elementos singulares por encima de este perfil.

El perfil de edificación máximo de las parcelas de actividades económicas TIPO II será de de tres (3) plantas sobre rasante de 14m de altura máxima a cornisa y dos (2) bajo rasante, admitiéndose elementos singulares por encima de este perfil.

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

A partir del plano de cornisa se desarrollarán las cubiertas de los edificios, sin superar, salvo requerimiento técnico, una pendiente máxima del 35% y una altura máxima de 3,5 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 propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas, 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.

Artículo 26. Cuerpos y elementos salientes.

Exteriormente a la línea límite de edificación de cada parcela, se permiten aleros y vuelos con una dimensión máxima de 1 m.

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

Artículo 27. Altura de los locales.

La altura interior mínima (medida de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o del cordón inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial será de 3,00 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.

Los sótanos deberán presentar una altura libre mínima no inferior a 2,30 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,10 m. sobre el nivel del pavimento.

Artículo 28. Normativa general sobre seguridad, higiene y medio ambiente.

En materia de uso, seguridad, higiene y medio ambiente regirán las disposiciones vigentes de obligatoria aplicación.

TÍTULO CUARTO

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

Artículo 29. 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.

Urbanizatze baldintzak: Espazio hauen urbanizazio lanak zuhaitz landaketa egiteko lurzoruen beharrezko prestakuntzan datza, zonaldearen baldintza klimatikoaren arabera beharrezkoak gerta daitezkenak, eta bertatik pasatzen diren bide eta oinezko ibilbideen ejekuzioa.

Erabilera baldintzak: soilik berdegune eta erabilera publikoa duten lorategi bezala.

Jabetza baldintzak: Jabetza publikoa.

Mantenimendu baldintzak: Errepartzelazio Proiektuan Sektorearen espazio publiko multzoaren mantenimendu erregimena finkatuko da.

30. artikulua. Bideen sistema.

Bideen sistema ondorengoez osaturik dago: ibilgailuen zirkulazio bideak, aparkalekuak, espaloiak eta bidegorriak.

Okupazio baldintzak: Eraikigarria ez izateagatik bereizten dira, hiri-altzarien berezko eraikuntzak edo kontagailu gelak, kasuan partzela batzuen izkineko aparkalekuetan kokatuak, ez dira kontzeptu honen barnean ulertzen.

Eraikitze baldintzak: Ez da inongo motatako eraikinik onarzen, aipatutako kontagailu gelak ezezik.

Urbanizatze baldintzak: Urbanizazio Proiektuaren arabera.

Erabilera baldintzak: Erabilera publikoa.

Galtzadak: ibilgailuen zirkulazio eta aparkaleku erabilera libre.

Espaloiak eta oinezko bideak: oinezkoen zirkulazio erabilera bakarrik.

Bidegorriak: bizikleten zirkulazio erabilera bakarrik.

Jabetza baldintzak: jabetza publikoa.

Mantenimendu baldintzak: Errepartzelazio Proiektuan Ereduaren jabetza publikoa duten espazioen mantenimendu erregimena finkatuko da.

31. artikulua. Interes publikoen zerbitzuen sistema.

Hornidura Ekipamendu partzelaren erabilera eta jabetza baldintzak II.4 eta II.5. planoetan adierazten dira.

32. artikulua. Ekipamendu komunitarioaren kalifikazioaren helmena.

Ekipamendu komunitarioaren partzela bakoitzarentzat ezarritako erabileren finkapen zehatzari dagokion kalifikazio orokorra lehenetsuneko erabilera baten izendapen balorea du. Bere garaian baldintza urbanistikoak gomendako balute bere kasuan beste erabilera komunitario batengatik aldatzea ez luke araudiaren aldaketa kontsiderazioa izango.

33. artikulua. Erabileren bateragarritasuna.

Hornidura erabilerentzako kalifikatutako partzelak, erabilera nagusiaz aparte aurreikusitako helburu osagarriei lagunduko dion edozein izan ahalko da, etxebizitza erabilera mugaketa izanik, instalakuntza zaintzailearen etxebizitza familiarra edo zerbitzu agenteei ostatu emango dien etxebizitza komunitarioa izateko bakarrik erabili ahalko dena.

BOSTGARREN TITULUA

ARAUDI PARTIKULARRA: FITXA URBANISTIKOAK

1, 2, 3 eta 4. Partzelentzako araudi zehatza duten Fitxa Urbanistikoak.

Araudi zehatz hau Xehetasun Azterketak, Eraikitze Proiektuak eta Urbanizazio Lan Arruntan proiektu osagarriek bete beharko dute, egokia denean.

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 se establecerá el régimen de mantenimiento del conjunto de los espacios públicos del Sector.

Artículo 30. Sistema de vialidad.

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

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.

Bidegorri: Uso exclusivo de tránsito ciclista.

Condiciones de dominio: Dominio público.

Condiciones de mantenimiento: En el Proyecto de Reparcelación se establecerá el régimen de mantenimiento del conjunto de los espacios de dominio público del Ámbito.

Artículo 31. Sistema de servicios de interés público.

Las condiciones de uso y dominio de la parcela de Equipamiento Dotacional aparecen reflejadas en los planos II.4 y II.5.

Artículo 32. Alcance de la calificación de equipamiento comunitario.

La calificación general en lo que se refiere a la concreta asignación de usos establecida para cada parcela de equipamiento comunitario tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas aconsejan en su momento y en su caso la alteración por otro uso de equipamiento comunitario no tendrá consideración de modificación normativa.

Artículo 33. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines adicionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio.

TÍTULO QUINTO

NORMATIVA PARTICULAR: FICHAS URBANÍSTICAS

Fichas Urbanísticas con la normativa específica para las parcelas n.º 1, 2, 3 y 4.

Esta normativa específica deberá ser cumplimentada por los Estudios de Detalle, Proyectos de Edificación y proyectos complementarios de Obras Ordinarias de Urbanización, según proceda.

FITXA URBANISTIKOA	1. PARTZELA b.10. JARDUERA EKONOMIKOEN PARTZELA: PARTZELA INDUSTRIALAK - I. TIPOA		
Deskribapen orokorra eta antolaketa irizpideak	1. partzela +46,05 erreferentzi sestran aurkitzen den plataforma bati dagokio CN-634 eta eremuaren erdiko errepide zentralaren artean, CN-634ko biribilgune berriko sarbidearen alboan. Sarrera eta irteerako bi sarbide ditu (ibilgailu eta oinezkoa) erdiko errepidetik (+46,05 eta +47,50 sestrak) eta beste sarbide bat, irtetzeko bakarrik, biribilguneetik gertu (+42,05 sestra).		
Erabilera, okupazio, eraikigarritasun eta zatiketa partzelarioen baldintzak	Azalera	8.002,06 m ²	
	Erabilerak	Aukeratutakoak	Industrialak.
		Onartuak	Tertziarioa: Merkataritza (2, 3, 4 y 5. kategoriak), Bulegoak, Hotelekoak, Ostalaritza, Dibertimenduzkoak, Garaje. Etxebizitza auxiliarra Ekipamendu komunitarioa
	Okupazioa	6.675 m ²	
	Sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa	4.975,00 m ² (t)	
	Zatiketa eta gutxieneko partzela	Zatiketa baimentzen da 750 m ² gutxieneko partzela eta 10 m.tako gutxieneko fatxada.	
Eraikitze eta urbanizatze baldintzak	Sestrak	Lur-berdinketaren sestra orokorra +46,05 gutxi gorabeherako sestran planteatzen da ±0.75 m.tako tolerantziarekin.	
	Lerrokadurak	11.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Eraikitze profila	Sestra gaineko 2 solairu / sestra azpiko 2 solairu	
	Gehieneko altuera	Plataformaren batazbesteko sestratik 11 m. erlaitzaraino. Kokatuko diren enpresen produkzio-prozesuaren beharregatik, Udaletxeak altuera eta profil handiagoak adierazi ditzazke, partzelari dagokion gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.	
	Ibilgailuen sarbidea	11.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Barne urbanizazio lanak	Eraikitze Proiektuari osagarri bezala Urbanizazio Lanen Proiektu bat idatziko da partzela osoarentzako ondorengo barne urbanizazio elementuak zehazki definituz: - Ateurreko espazioen antolaketa eta tratamendua, sarbideak erregulatuz eta egon daitezken aparkalekuak definituz. - Lur-berdinketaren sestraren finkatzea, bere kasuan, plataforma eta kanpoko errepide sarearen elkargune sistema ebazten. - Barne zerbitzuen azpiegitura sarearen diseinua eta kanpo sare orokorrekiko hartuneen ebazpena.	
Hornidurak- Aparkalekua	70 plaza partzela pribatuan		
Kudeaketa baldintzak	Enpresa bakarraren kokapenarekin Eraikitze Proiektua Urbanizazio Lanen Proiektua Osagarriarekin baino ez da beharko. Partzela zatiketa planteatzen bada partzela osorako Xehetasun Azterketa baten idazketa eta onarpena beharko da dagokion Urbanizazio Lanen Proiektu Osagarriarekin. Xehetasun Azterketan azpimailako partzela ezberdinen eraikigarritasuna, eraikitze lerrokadurak, sarbide eta barne bideen sistema, aparkaleku hornidurak, barne zerbitzuen sarea eta kanpo itxituren eta kontagailuen gelen antolamendua finkatuko dira.		
Mirabetzak	Sektorearen Urbanizazio Proiektuan agertzen diren mirabetzak Zerbitzu Azpiegitura orokorren pasurako. Pasuzko eta ibilgailuen maniobren mirabetza bere kasuan Xehetasun Azterketan adieraziak egongo dira.		

FITXA URBANISTIKOA	2. PARTZELA b.10. JARDUERA EKONOMIKOEN PARTZELA: PARTZELA INDUSTRIALAK - I. TIPOA		
Deskribapen orokorra eta antolaketa irizpideak	2. partzela +47,60 erreferentzi sestran aurkitzen den plataforma bati dagokio CN-634 eta eremuaren erdiko errepide zentralaren artean, bere bukaerako aldean. Sarrera eta irteerako bi sarbide ditu (ibilgailu eta oinezkoak) bat erdiko errepidetik (+47,55 sestra) eta bestea hegoaldeko errepide perimetraletik (+49,55 sestra).		
Erabilera, okupazio, eraikigarritasun eta zatiketa partzelarioen baldintzak	Azalera	2.631,63 m2	
	Erabilerak	Aukeratutakoak	Industrialak.
		Onartuak	Tertziarioa: Merkataritza (2, 3, 4 y 5. kategoriak), Bulegoak, Hotelekoak, Ostalaritza, Dibertimenduzkoak, Garaje. Etxebizitza auxiliarra Ekipamendu komunitarioa
	Okupazioa	1.950 m2	
	Sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa	2.697,70 m2(t)	
	Zatiketa eta gutxieneko partzela	Zatiketa baimentzen da 750 m2 gutxieneko partzela eta 10 m.tako gutxieneko fatxada.	
Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak	Sestrak	Lur-berdinketaren sestra orokorra +47,60 gutxi gorabeherako sestran planteatzen da ±0.75 m.tako tolerantziarekin.	
	Lerrokadurak	11.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Eraikitze profila	Sestra gaineko 2 solairu / sestra azpiko 2 solairu	
	Gehieneko altuera	Plataformaren batazbesteko sestratik 11 m. erlaitzaraino. Kokatuko diren enpresen produkzio-prozesuaren beharretatik, Udaletxeak altuera eta profil handiagoak adierazi ditzazke, partzelari dagokion gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.	
	Ibilgailuen sarbidea	11.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Barne urbanizazio lanak	Eraikitze Proiektuari osagarri bezala Urbanizazio Lanen Proiektu bat idatziko da partzela osoarentzako ondorengo barne urbanizazio elementuak zehazki definituz: - Ateaurreko espazioen antolaketa eta tratamendua, sarbideak erregulatuz eta egon daitezken aparkalekuak definituz. - Lur-berdinketaren sestraren finkatzea, bere kasuan, plataforma eta kanpoko errepide sarearen elkargune sistema ebazten. - Barne zerbitzuen azpiegitura sarearen diseinua eta kanpo sare orokorrekiko hartuneen ebazpena.	
	Hornidurak- Aparkalekua	38 plaza partzela pribatuan	
Kudeaketa baldintzak	Enpresa bakarraren kokapenarekin Eraikitze Proiektua Urbanizazio Lanen Proiektua Osagarriarekin baino ez da behar. Partzela zatiketa planteatzen bada partzela osorako Xehetasun Azterketa baten idazketa eta onarpena behar da dagokion Urbanizazio Lanen Proiektu Osagarriarekin. Xehetasun Azterketan azpimailako partzela ezberdinen eraikigarritasuna, eraikitze lerrokadurak, sarbide eta barne bideen sistema, aparkaleku hornidurak, barne zerbitzuen sarea eta kanpo itxituren eta kontagailuen gelen antolamendua finkatuko dira.		
Mirabetzak	Sektorearen Urbanizazio Proiektuan agertzen diren mirabetzak Zerbitzu Azpiegitura orokorren pasurako. Pasuzko eta ibilgailuen maniobren mirabetza bere kasuan Xehetasun Azterketan adieraziak egongo dira.		

FITXA URBANISTIKOA	3. PARTZELA b.10. JARDUERA EKONOMIKOEN PARTZELA: PARTZELA INDUSTRIALAK - II. TIPOA		
Deskribapen orokorra eta antolaketa irizpideak	3. partzela eremuaren erdiko errepidetik +46,05 erreferentzi sestran aurkitzen den plataforma bati dagokio eremuaren erdiko errepidea eta hegoaldeko errepide perimetralaren artean dagoena. Ibilgailu eta oinezko sestra bikoitza duen sarbidea du, bai erdiko errepidetik (behe solairua), bai hegoaldeko errepide perimetraletik (lehen solairua). Sarrera eta irteerako bost sarbide ditu (ibilgailu eta oinezkoa) hiru erdiko errepidetik (+45,00, +46,05 eta +46,70 sestrak) eta beste bi hegoaldeko errepide perimetraletik (+50,25 eta +51,33 sestrak).		
Erabilera, okupazio, eraikigarritasun eta zatiketa partzelarioen baldintzak	Azalera	4.745 m2	
	Erabilerak	Aukeratutakoak	Industrialak.
		Onartuak	Tertziarioa: Merkataritza (2, 3, 4 y 5. kategoriak), Bulegoak, Hotelekoak, Ostalaritza, Dibertimenduzkoak, Garaje. Etxebizitza auxiliarra Ekipamendu komunitarioa
	Okupazioa	4.745 m2	
	Sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa	9.724,90 m2(t)	
	Zatiketa eta gutxieneko partzela	Zatiketa baimentzen da 750 m2 gutxieneko partzela eta 10 m.tako gutxieneko fatxada, jabetza horizontalaren zatiketa baimenduz.	
Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak	Sestrak	Lur-berdinketaren sestra orokorra +46,05 gutxi gorabeherako sestran planteatzen da ±0.75 m.tako tolerantziarekin.	
	Lerrokadurak	II.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Eraikitze profila	Sestra gaineko 3 solairu erdiko errepidetik / sestra azpiko 2 solairu	
	Gehieneko altuera	Plataformaren batzbesteko sestratik 14 m. erlaitzaraino. Kokatuko diren enpresen produkzio-prozesuaren beharreatatik, Udaletxeak altuera eta profil handiagoak adierazi ditzazke, partzelari dagokion gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.	
	Ibilgailuen sarbidea	II.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Barne urbanizazio lanak	Eraikitze Proiektuari osagarri bezala Urbanizazio Lanen Proiektu bat idatziko da partzela osoarentzako ondorengo barne urbanizazio elementuak zehazki definituz: - Ateaurreko espazioen antolaketa eta tratamendua, sarbideak erregulatuz eta egon daitezkeen aparkalekuak definituz. - Lur-berdinketaren sestraren finkatzea, bere kasuan, plataforma eta kanpoko errepide sarearen elkargune sistema ebazten. - Barne zerbitzuen azpiegitura sarearen diseinua eta kanpo sare orokorrarekiko hartuneen ebazpena.	
Hornidurak- Aparkalekua	Ez dira aparkaleku plazarik ezartzen partzela pribatuan		
Kudeaketa baldintzak	Enpresa bakarraren kokapenarekin Eraikitze Proiektua Urbanizazio Lanen Proiektua Osagarriarekin baino ez da beharko. Partzela zatiketa planteatzen bada partzela osorako Xehetasun Azterketa baten idazketa eta onarpena beharko da dagokion Urbanizazio Lanen Proiektu Osagarriarekin. Xehetasun Azterketan azpimailako partzela ezberdinen eraikigarritasuna, eraikitze lerrokadurak, sarbide eta barne bideen sistema, aparkaleku hornidurak, barne zerbitzuen sarea eta kanpo itxituren eta kontagailuen gelen antolamendua finkatuko dira.		
Mirabetzak	Sektorearen Urbanizazio Proiektuan agertzen diren mirabetzak Zerbitzu Azpiegitura orokorren pasurako. Pasuzko eta ibilgailuen maniobren mirabetza bere kasuan Xehetasun Azterketan adieraziak egongo dira.		

FITXA URBANISTIKOA	4. PARTZELA b.10. JARDUERA EKONOMIKOEN PARTZELA: PARTZELA INDUSTRIALAK - II. TIPOA		
Deskribapen orokorra eta antolaketa irizpideak	4. partzela eremuaren erdiko errepidetik +47,20 erreferentzi sestran aurkitzen den plataforma bati dagokio eremuaren erdiko errepidearen bukaeraldea eta hegoaldeko errepide perimetralaren hasieraren artean dagoena. Sarrera eta irteerako sarbide bat du (ibilgailu eta oinezkoa) erdiko errepidetik (+47,20 sestra).		
Erabilera, okupazio, eraikigarritasun eta zatiketa partzelarioen baldintzak	Azalera	810 m ²	
	Erabilerak	Aukeratutakoak	Industrialak.
		Onartuak	Tertiarioa: Merkataritza (2, 3, 4 y 5. kategoriak), Bulegoak, Hotelekoak, Ostalaritza, Dibertimenduzkoak, Garaje. Etxebizitza auxiliarra Ekipamendu komunitarioa
	Okupazioa	810 m ²	
	Sestra gaineko eraikigarritasun urbanistikoa	1.618,40 m ² (t)	
	Zatiketa eta gutxieneko partzela	Zatiketa baimentzen da 750 m ² gutxieneko partzela eta 10 m.tako gutxieneko fatxada, jabetza horizontalaren zatiketa baimenduz.	
Eraikitze eta urbanizatzeko baldintzak	Sestrak	Lur-berdinketaren sestra orokorra +47,20 gutxi gorabeherako sestran planteatzen da ±0.75 m.tako tolerantziarekin.	
	Lerrokadurak	II.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Eraikitze profila	Sestra gaineko 3 solairu erdiko errepidetik / sestra azpiko 2 solairu	
	Gehieneko altuera	Plataformaren batazbesteko sestratik 14 m. erlaitzaraino. Kokatuko diren enpresen produkzio-prozesuaren beharreatatik, Udaletxeak altuera eta profil handiagoak adierazi ditzazke, partzelari dagokion gehieneko eraikigarritasuna gainditu gabe.	
	Ibilgailuen sarbidea	II.6 planoan esandakoari doituko da.	
	Barne urbanizazio lanak	Eraikitze Proiektuari osagarri bezala Urbanizazio Lanen Proiektu bat idatziko da partzela osoarentzako ondorengo barne urbanizazio elementuak zehazki definituz: - Ateurreko espazioen antolaketa eta tratamendua, sarbideak erregulatuz eta egon daitezken aparkalekuak definituz. - Lur-berdinketaren sestraren finkatzea, bere kasuan, plataforma eta kanpoko errepide sarearen elkargune sistema ebazten. - Barne zerbitzuen azpiegitura sarearen diseinua eta kanpo sare orokorrekiko hartuneen ebazpena.	
Homidurak- Aparkalekua	Ez dira aparkaleku plazarik ezartzen partzela pribatuan		
Kudeaketa baldintzak	Enpresa bakarraren kokapenarekin Eraikitze Proiektua Urbanizazio Lanen Proiektua Osagarriarekin baino ez da behar. Partzela zatiketa planteatzen bada partzela osorako Xehetasun Azterketa baten idazketa eta onarpena behar da dagokion Urbanizazio Lanen Proiektu Osagarriarekin. Xehetasun Azterketan azpimailako partzela ezberdinen eraikigarritasuna, eraikitze lerrokadurak, sarbide eta barne bideen sistema, aparkaleku homidurak, barne zerbitzuen sarea eta kanpo itxituren eta kontagailuen gela antolamendua finkatuko dira.		
Mirabetzak	Sektorearen Urbanizazio Proiektuan agertzen diren mirabetzak Zerbitzu Azpiegitura orokorren pasurako. Pasuzko eta ibilgailuen maniobren mirabetza bere kasuan Xehetasun Azterketan adieraziak egongo dira.		

2.016ko Urtarrila

M.C. Alkorta Azkue
- arkitektoa -

Hector Nagore Sorabilla
- abokatua -

FICHA URBANÍSTICA	PARCELA 1 b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS: PARCELAS INDUSTRIALES-TIPO I		
Descripción general y criterios de ordenación	La parcela 1 corresponde a una plataforma dispuesta a la cota de referencia +46.05 entre la CN-634 y el vial central del ámbito, junto al acceso desde la nueva glorieta en la CN-634. Dispone de dos accesos de entrada y salida (rodado y peatonal) desde el vial central (cota +46,05 y +47,50) y un acceso más, únicamente de salida, próximo a la glorieta (cota +42,05).		
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	8.002,06 m2	
	Usos	Propiciados Industriales.	
		Admisibles Terciario: Comerciales (categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), Oficinas, Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario	
	Ocupación	6.675 m2	
	Edificabilidad urbanística sobre rasante	4.975,00 m2(t)	
	Subdivisión y parcela mínima	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m2 por parcela y 10 m. de fachada mínima	
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +46.05 con una tolerancia de ±0.75 m.	
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Perfil edificatorio	2 plantas sobre rasante/ 2 plantas bajo rasante	
	Altura máxima	11 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.	
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Obras de urbanización interior	Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior: - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior	
Dotaciones- Aparcamiento	70 plazas en parcela privada		
Condiciones de gestión	En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización. En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización. En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.		
Servidumbres	Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de Infraestructuras Generales de Servicio. Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.		

FICHA URBANISTICA	PARCELA 2 b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS: PARCELAS INDUSTRIALES-TIPO I		
Descripción general y criterios de ordenación	La parcela 2 corresponde a una plataforma dispuesta a la cota de referencia +47,60 entre la CN-634 y el vial central del ámbito, en su extremo final. Dispone de dos accesos de entrada y salida (rodado y peatonal) una desde el vial central (cota +47,55) y otro desde el vial perimetral Sur (cota +49,55).		
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	2.631,63 m2	
	Usos	Propiciados Industriales.	
		Admisibles Terciario: Comerciales (categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), Oficinas, Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario	
	Ocupación	1.950 m2	
	Edificabilidad urbanística sobre rasante	2.697,70 m2(t)	
	Subdivisión y parcela mínima	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m2 por parcela y 10 m. de fachada mínima	
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +47.60 con una tolerancia de ±0.75 m.	
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Perfil edificatorio	2 plantas sobre rasante/ 2 plantas bajo rasante	
	Altura máxima	11 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.	
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Obras de urbanización interior	Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior: - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior	
Dotaciones- Aparcamiento	38 plazas en parcela privada		
Condiciones de gestión	En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización. En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización. En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.		
Servidumbres	Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de Infraestructuras Generales de Servicio. Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.		

FICHA URBANÍSTICA	PARCELA 3 b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS: PARCELAS INDUSTRIALES-TIPO II		
Descripción general y criterios de ordenación	La parcela 3 corresponde a una plataforma entre el vial central del ámbito y el vial perimetral Sur dispuesta a la cota de referencia +46,05 desde el vial central del ámbito. Cuenta con acceso rodado y peatonal a doble rasante, tanto desde el vial central (planta baja), como desde el vial perimetral Sur (planta primera). Dispone de cinco accesos de entrada y salida (rodado y peatonal) tres desde el vial central (cotas +45,00, +46,05 y + 46,70) y otros dos desde el vial perimetral Sur (cotas +50,25 y +51,33).		
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	4.745 m2	
	Usos	Propiciados	Industriales.
		Admisibles	Terciario: Comerciales (categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), Oficinas, Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario
	Ocupación	4.745 m2	
	Edificabilidad urbanística sobre rasante	9.724,90 m2(t)	
	Subdivisión y parcela mínima	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m2 por parcela y 10 m. de fachada mínima, admitiéndose la división en propiedad horizontal.	
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +46.05 con una tolerancia de ±0.75 m.	
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Perfil edificatorio	3 plantas sobre rasante desde el vial central/ 2 plantas bajo rasante	
	Altura máxima	14 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.	
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Obras de urbanización interior	Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior: - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior	
Dotaciones- Aparcamiento	No se establecen plazas de aparcamiento en parcela privada		
Condiciones de gestión	En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización. En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización. En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.		
Servidumbres	Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de Infraestructuras Generales de Servicio. Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.		

FICHA URBANÍSTICA	PARCELA 4 b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS: PARCELAS INDUSTRIALES-TIPO II		
Descripción general y criterios de ordenación	La parcela 4 corresponde a una plataforma entre el extremo final del vial central del ámbito y el inicio del vial perimetral Sur dispuesta a la cota de referencia +47,20 desde el vial central del ámbito. Dispone de acceso de entrada y salida (rodado y peatonal) desde el vial central (cotas +47,20).		
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	810 m ²	
	Usos	Propiciados	Industriales.
		Admisibles	Terciario: Comerciales (categorías 2 ^a , 3 ^a , 4 ^a y 5 ^a), Oficinas, Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario
	Ocupación	810 m ²	
	Edificabilidad urbanística sobre rasante	1.618,40 m ² (t)	
	Subdivisión y parcela mínima	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m ² por parcela y 10 m. de fachada mínima, admitiéndose la división en propiedad horizontal.	
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +47,20 con una tolerancia de ±0.75 m.	
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Perfil edificatorio	3 plantas sobre rasante desde el vial central/ 2 plantas bajo rasante	
	Altura máxima	14 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.	
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Obras de urbanización interior	Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior: - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior	
	Dotaciones- Aparcamiento	No se establecen plazas de aparcamiento en parcela privada	
Condiciones de gestión	En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización. En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización. En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.		
Servidumbres	Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de Infraestructuras Generales de Servicio. Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.		

Enero de 2.016

M.C. Alkorta Azkue
- arquitecto -

Hector Nagore Sorabilla
- abogado -