

OIARTZUNGO UDALA

LAN-3 eremuko Plan Partzialaren behin betiko onarpena.

Udal honek, 2011ko otsailaren 23an egindako osoko bilkuran LAN-3 eremuko Plan Partziala –Estudio Urgari S.L.P.k idatzitakoa- behin betikoz onartzea erabaki zuen.

2/2006 Legearen 89. artikulua betez, Plan Partzialaren alde bat igorri da Foru Aldundira, hirigintzako plangintzaren erregistro administratiboan sartzeko eta honekin batera argitaratuko dira bertan dauden hirigintzako arauak.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hala, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertzeko hautazko errekurtsioa aurkezteko Udalari, argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzearen berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespina gertatu arte.

Oiartzun, 2011ko martxoaren 2a.—Alkatea. (2701)

ERANSKINA

ATARIKO TITULUA

IZAERA OROKORREKO XEDAPENAK PLANAREN APLIKAZIOAREN INGURUAN

0.1. Artikulua. Esku hartze esparrua.

1. »Lanbarrengaina LAN-3 HIA» Eremua da Proiektu honen esku hartze esparrua, Oiartzungo Arau Subsidiarioetan mugatua.

0.2. Artikulua. Indarrean hastea eta indarren egoteko baldintzak.

1. Plan Partzialaren Proiektu hau betiko onartu eta indarrean dagoen legerian zehaztutako argitalpen baldintzak bete ondoren hasiko da indarrean, eta indarrean egongo da indargabetzen ez den artean.

2. Proiektu honen zehaztapenen bat biderik gabe utzirik edo aldatu ere, gainerako guztiek indarrean iraungo dute, baldin eta ezdeusean geraturikoarekin inolako lotura edo mendekotasunik ez badute.

0.3. Artikulua. Proiektuaren esparru arau-emailea.

1. Oiartzungo Arau Subsidiarioetan zehaztutako erregimen juridiko-urbanistikoa da proiektu honen esparru arau-emailea.

0.4. Artikulua. Proiektua osatzen duten dokumentuak eta haien irismen arau-emailea.

1. Plan Partziala osatzen duten dokumentuak.
Honako dokumentu hauek osatzen dute proiektu hau:

- «A» Dokumentua. Memoria.
- «B» Dokumentua. Ordenantza Arau-Emaileak.
- «C» Dokumentua. Etapa Plangintza.
- «D» Dokumentua. Ekonomi-Finantza Azterketa.
- «E» Dokumentua. Planoak.

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Aprobación definitiva de Plan Parcial del área LAN-3.

El Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el 23 de febrero de 2011, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial del área LAN-3, Lanbarrengain, redactado por el Estudio Urgari S.L.P.

En cumplimiento del artículo 89 de la Ley 2/2006, se ha remitido un ejemplar del Plan Parcial a la Diputación Foral para su inclusión en el registro administrativo del planeamiento urbanístico, publicándose a continuación las normas urbanísticas incluidas en el mismo.

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

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer recurso de reposición ante este Ayuntamiento 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.

Oiartzun, a 2 de marzo de 2011.—El Alcalde. (2701)

ANEXO

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACION DEL PLAN PARCIAL

Artículo 0.1. *Ámbito de intervención.*

1. El ámbito de intervención del presente Proyecto es el Área «A.I.U.LAN-3 Lanbarrengaina» delimitado en las NN.SS. de Oiartzun.

Artículo 0.2. *Entrada en vigor y condiciones de vigencia.*

1. El presente Proyecto de Plan Parcial entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto 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.

Artículo 0.3. *Marco normativo del proyecto.*

1. Constituyen el marco normativo del presente proyecto el régimen jurídico-urbanístico general definido en las NN.SS. de Oiartzun.

Artículo 0.4. *Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.*

1. Documentos constitutivos del Plan Parcial.

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- Documento «A». Memoria.
- Documento «B». Ordenanzas Reguladoras.
- Documento «C». Plan de Etapas.
- Documento «D». Estudio Economico-Financiero.
- Documento «E». Planos.

2. Dokumentuen izaera arau-emailea.

Proiektu honen eduki arau-emailea artikulu honen 1. epigrafean zehaztutako dokumentu guztiek definitzen badute ere, «B. Ordenantza Arau-emaileak», «C. Etapa Plangintza» eta «E. Planoak» dokumentuaren «E.3. Antolamenduaren Planoa» atalean espres halakotzat hartutako planoak dira funtzio arau-emailea duten eta hirigintza jarduera bereziki arautzen duten dokumentuak, eta beraz, dokumentu horietan zehazturikoetara mugatuko da hirigintza jarduera.

Gainerako dokumentuek azalpen, erreferentzia edo justifikazio izaera dute nagusiki. Horrenbestez, arestian aipaturikoe-kin edukian kontraesanen bat badago beste dokumentu haiek hartuko dira kontuan.

3. Ezadostasunak dokumentuen artean.

Hirigintza alorreko zehaztapen bat egiterakoan, eskala desberdinetan eginiko plano arau-emaileen artean molde bateko edo besteko ezadostasunen bat suertatzen bada, eskala handi-egintza eginiko planoetan zehazturikoa hobetsiko da, ezadosta- suna azken hauen begibistako eduki akats nabarmenaren ondo- rio ez bada.

LEHEN TITULUA

«LANBARRENGAINA LAN-3 HIA» EREMUAN APLIKATU BEHARREKO HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1.1. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHEAREN ERREGIMENA

1.1.1. Artikulua. «Lanbarrengaina LAN-3 HIA» Eremu- rako kalifikazio xehearen erregimenaren adierazpena.

1. »Lanbarrengaina LAN-3 HIA» Eremua, proiektu hone- tan jasotako zonakatzeko zehaztapenetatik etorritako kalifikazio xehearen erregimenaren arabera bideratuko da, proiektuan jaso- tako «3.3. Zonakatzeko Xehea» planoan zehaztutakoari jarraiki.

2. Testuinguru horretan, honako erabilera xeheko eremu mota haiek bereizten dira Eremuan:

b. Garraio eta komunikabide sistema.

b.100. Bideak eta aparkalekuak.

b.110. Oinezkoentzako, txirringentzako eta trafikoko arinarentzako ibilbideak.

d. Espazio libreen sistema (S.L.).

d.110.1. Hiriko Espazio Libreak.

d.110.2. Hiriko Espazio Libreak.

e. Ekipamendu komunitarioaren sistema (S.L.).

e.100.1. Gizarte-Merkataritza Ekipamendurako Zentroak.

e.100.2. Kirol Ekipamendurako Zentroak.

g. Ekonomi jardueretarako eremuak.

g.100.1. A Lursaila.

g.100.2. B Lursaila.

g.100.3. C Lursaila.

g.100.4.1. D1 Lursaila.

g.100.4.2. D2 Lursaila.

g.100.5. E Lursaila.

g.100.6. F Lursaila.

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos «B. Ordenanzas Regulatoras», «C. Plan de Etapas» y los planos expresamente definidos como tales del apartado «E.3. Plano de Ordenación» del documento «E. Planos» los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbana, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

3. Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁREA «A.I.U. LAN-3 LANBARRENGAINA»

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del Área «A.I.U. LAN-3 Lanbarrengaina».

1. El Área «A.I.U. LAN-3 Lanbarrengaina» queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente proyecto, grafadas concretamente en el plano «3.3. Zonificación Pormenorizada» del mismo.

2. En ese contexto, se diferencian en el Área los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

b. Sistema de transportes y comunicaciones.

b.100. Viales y aparcamientos.

b.110. Itinerarios peatonales, de bicicletas y tráfico ligero.

d. Sistema de espacios libres (S.L.).

d.110.1. Espacios Libres Urbanos.

d.110.2. Espacios Libres Urbanos.

e. Sistema de equipamiento comunitario (S.L.).

e.100.1. Centros de Equipamiento Social-Comercial.

e.100.2. Centros de Equipamiento Deportivo.

g. Zonas de actividades económicas.

g.100.1. Parcela A.

g.100.2. Parcela B.

g.100.3. Parcela C.

g.100.4.1. Parcela D1.

g.100.4.2. Parcela D2.

g.100.5. Parcela E.

g.100.6. Parcela F.

- g.100.7. G Lursaila.
- g.100.8. H Lursaila.
- g.100.9. I Lursaila.
- g.100.10. J Lursaila.
- g.100.11. K Lursaila.

3. Aipaturiko erabilera xeheko eremu horiei dagokien erabilera eta eraikuntza erregimena, alde batetik, Arau Subsidiarioetan jasotako aplikazio orokorreko ordenantzetan, eta bestetik, haien osagarri eta partikularizazio gisa, dokumentu honen «Bigarren» eta «Hirugarren» Tituluetan jasotakoetan zehaztutakoa da.

1.2. KAPITULUA. PLAN PARTZIALA GARATU ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

1.2.1. Artikulua. Erregimen orokorra.

Honako zehaztapan hauek beteko ditu Plan Partzial hau garatu eta gauzatzeko, hirigintza aprobetxamendua esleitzeko, bideratzeko, eraikitze ahalmena baliatzeko eta abarrerako erregimen juridikoak:

— Indarrean dauden Oiartzungo Arau Subsidiarioetan kontu horiei dagokienean jasotako zehaztapanak.

— Beren edukian jasotako erregimen juridikoaren zehaztapanak.

1.2.2. Artikulua. Hirigintza aprobetxamendua esleitzeko baldintzak.

Arau Subsidiarioen aurreikuspenen arabera, 35.000 m² (a)-koa da esleituriko eraikuntza aprobetxamendua ekonomi jarduerarako eta hirugarren sektoreko erabilererarako lursailerarako.

1.2.3. Artikulua. Gauzatzeko erregimena zehaztea.

Hirigintza Jarduerarako Planak beharreko Gauzatzeko Unitateak zehaztu ahal izango ditu, horrek Hirigintza kudeaketa, Jarduera Sistema eta Kontzertazio Proiektua errazten baditu.

Dagokion Lursail-zatiketa Proiektua prestatuko da Eremuan eskubideen titularrek dituzten onurak eta kargak zehazteko.

1.2.4. Artikulua. Antolamendutik kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Antolamendutik kanpo geratuko dira proiektu honetan zehaztutako erabilera eta eraikuntza erregimenarekin bat ez datozen eraikin, instalazio eta erabilera guztiak.

1.2.5. Artikulua. Urbanizazioa gauzatzeko eta dagozkien obrak egiteko beharreko obra proiektuak prestatzeko erregimena

Plan Partzialaren esku hartze esparruan aurreikusitako urbanizazio obrak HJP baten eta Urbanizazio Proiektu baten gai izango dira.

Aipaturiko urbanizazio proiektu horrek, bere esku hartze esparruan definituriko titularitate publikoko espazioen eta erabilera publikoko zortasuna duten titularitate pribatuko espazioen urbanizazioaren eraikuntza zehaztapanak jasoko ditu.

Alderdi zehatz gisa, honako kontu hauek jasoko ditu urbanizazio proiektuak:

— Eraikuntza plataformaren gauzatzeko zehaztuko du, eta baita haren hormak eta luraren euste/egonkortzea ere.

- g.100.7. Parcela G.
- g.100.8. Parcela H.
- g.100.9. Parcela I.
- g.100.10. Parcela J.
- g.100.11. Parcela K.

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en las NN.SS., y, por otro en las incluidas, como complemento y particularización de aquellas, en los Títulos «Segundo» y «Tercero» del presente documento.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLAN PARCIAL

Artículo 1.2.1. Régimen general

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial -asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- se ajustará a las siguientes determinaciones:

— Determinaciones establecidas a ese respecto en las también vigentes NN.SS. de Oiartzun.

— Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico.

De acuerdo con las previsiones de la NN.SS., el aprovechamiento edificatorio asignado es de 35.000 m² (t) destinado a parcelas de actividades económicas y terciarias.

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

El P.A.U. podrá delimitar las Unidades de Ejecución oportunas, si ello facilita la gestión Urbanística, así como su Sistema de Actuación y Proyecto de Concertación.

Se formulará el correspondiente Proyecto de Reparcelación para la definición de beneficios y cargas de los titulares de derechos en el Área.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto.

Artículo 1.2.5. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del Plan Parcial serán objeto de un P.A.U. y un Proyecto de Urbanización.

El citado proyecto de urbanización incorporará la definición de las especificaciones constructivas de la urbanización de los espacios de titularidad pública y los de titularidad privada sometidos a servidumbre de uso público, definidos en su ámbito de intervención.

Como aspectos concretos el proyecto de urbanización contemplará las siguientes cuestiones:

— Definirá la ejecución de la plataforma de edificación así como los muros y la contención/estabilización del terreno.

— Horniduraren arazoa konpondu beharko da eremuaren barnean presio-multzoaren soluzioarekin, amaierako urtegiaren soluzioak, +140 kota inguruan, eremutik kanpo kudeatzeko zailtasunak ematen baditu.

— Jaizkibel-Aiako Harriaren korridore ekologikoaren izaera babestu eta bultzatuko da poligonoaren ekialdean eta hegoaldean, +108 eta +140 kota artean.

Paisaiarekiko eragina murrizteko, ezpondak birlandatu dira eta landare pantailak eratuko dira tamaina altuko bertako espezieekin, eraikuntzak ikus ez daitezzen beharreko landare pantaila osatu ahal izateko. Era berean, Jaizkibel-Aiako Harria Korridore Ekologikoaren Plan Bereziak honi begira jasotako zehaztapenak beteko dira.

Zehatz esateko, honako neurri hauek hartuko dira kontuan:

— Birlandatzea eta beharreko tratamendua ematea eskrituraren arabera 55.695 m² eta neurketaren arabera 36.423 m² dituen azaleraren lotura gaitasuna bultzatzeko, industri eremuaren mugan. Azalera hori sustatzaileak zesioan emango dio Oiarzungo Udalari, arestian aipaturiko lan horiek eta mantentze lanak aurrera eraman ditzan. Eremua antolatzeako planoan islatzen da azalera horren kokalekua, Memoriaren dokumentuan.

— Jaizkibel-Aiako Harria korridore ekologikoaren Plan Berezia prestatzea, Oiarzungo udalerriri dagokion zatian, erreferentzia gisa «Euskadiko Autonomi Erkidegoko Korridore Ekologikoen Sarearen» azterketan mugaturiko esparrua hartuta. Kontserbazio eta esku hartze neurriak zehaztuko ditu Plan horrek, aipaturiko azterketa horretan zehaztutako helburuak betetzeari begira, Planak berak zehatz ditzakeenez gainera.

— Paisaiarekiko eragina arintzea. Ezpondak birlandatzeko eta landare pantailak eratzeko, bai jarduera esparruaren barnean daudenetan bai kanpoaldeko inguruan daudenetan, bertako espezieak erabiliko dira, landare altuak. Jarraipen bat egingo da, batik bat zoru okerrenetan (lur gutxiko ezpondak) landareak nola sustraitu eta hazten diren ikusteko, eta behar bezala hazten ez direnak kendu eta beste batzuek ordezkatzeko dira, eraikuntzak ikus ez daitezzen beharreko landare pantaila osatu ahal izateko.

Arreta berezia eskainiko zaio, kota altuan dagoelako eta ikus eragin handia duelako, egungo industri poligonora ematen duen aurrealdean jarri beharreko landare pantailari.

— Enpresak birkokatzea eta aurreko kokalekua ingurumenari begira berreskuratzea. (Cadarsó).

Plangintza xehea idazteko orduan, tramite bidean dago Gaintxurizketako korridore ekologikoaren eragin eremurako lurrak zesioan emateko espeditzea, eta aipaturiko korridore hori arautzeko Plan Bereziari dagokionean, plan hori idazten ari dira NATURBA programa gauzatzeko, Europako Batasunaren Interreg IV-B ekimenaren barnean. ETORLURen gerentziak adierazitakoaren arabera, Gipuzkoako Foru Aldundiak landa eremuak eta nekazaritzarako lurrak kudeatzeko sortutako elkarretea hura, Aiako Harriaren eta Jaizkibelen arteko esparrua garrantzitsuenetako bat da hiri urbanizatuaren eta landa eremuen arteko eremu gisa. NATURBA programak, 2009. urtean hasia eta 2011n amaitzeko aurreikuspenarekin, beharreko metodologia zehaztuko du eta soluzio pilotu batzuk proposatuko ditu, eta lurralde antolamendurako jarraibideetan jasoko dira horiek.

— Se deberá resolver la problemática del abastecimiento con la solución de un grupo de presión dentro del área, en el caso de que la solución del depósito de agua en cola, a una cota aproximada +140, presente dificultades de gestión de la misma fuera del área.

— Se protegerá y potenciará el carácter de corredor ecológico Jaizkibel Aiako Harriak, en la zona este y sur del polígono, entre la cota +108 y +140.

Para la mitigación del impacto paisajístico, se revegetarán taludes y se configurarán pantallas vegetales con especies autóctonas y de porte elevado, con el objetivo de crear una pantalla lo suficientemente densa para aislar visualmente las edificaciones y se incluirán las determinaciones al respecto que prescribe el Plan Especial del Corredor Ecológico Jaizkibel-Aiako Harriak.

Concretamente se tendrán en cuenta las siguientes medidas:

— Revegetación y tratamiento potenciando la capacidad conectora de una superficie de 55.695 m² (según escritura, 36.423 m² según medición) lindante con el área industrial. Esta superficie será cedida por el promotor al Ayuntamiento de Oiartzun, de manera que proceda a efectuar las labores citadas y su mantenimiento. La ubicación de esta superficie se refleja en el plano de ordenación del área, recogido en el documento de la Memoria.

— Elaboración de un Plan Especial del corredor ecológico Jaizkibel-Aiako Harria, en la parte correspondiente al municipio de Oiartzun, tomando como referencia el ámbito delimitado en el estudio de la «Red de Corredores Ecológicos de la Comunidad Autónoma de Euskadi». Este Plan establecerá medidas de conservación y actuación, de acuerdo a la consecución de los objetivos fijados en el citado estudio además de los que el propio Plan pueda determinar.

— Mitigación del impacto paisajístico. En la revegetación de taludes y configuración de pantallas vegetales, tanto en las ubicadas dentro del ámbito de actuación como en su perímetro exterior, se utilizarán especies autóctonas y de porte elevado. Se realizará un seguimiento, especialmente en los suelos menos favorables (taludes con poca tierra) del arraigo y crecimiento de plantas, sustituyendo las que no se desarrollen, con el objetivo de configurar una pantalla lo suficientemente densa para aislar visualmente las edificaciones.

Se hará especial énfasis, dada su incidencia visual y cota elevada, del apantallamiento del frente hacia el actual polígono industrial.

— Reubicación de empresas y recuperación ambiental del anterior emplazamiento. (Cadarsó).

A la hora de redacción del planeamiento pormenorizado, se encuentra en tramitación el expediente de cesión de terrenos con destino a la zona de influencia del corredor ecológico de Gaintxurizketa y, con respecto al Plan Especial de regulación del citado corredor, el mismo se halla en redacción en ejecución del programa NATURBA, dentro de la iniciativa de la Unión Europea Interreg IV-B. Según informa la gerencia de ETORLUR, sociedad creada por la Diputación Foral de Gipuzkoa para la gestión de los ámbitos rurales y los terrenos con destino a la agricultura, el espacio comprendido entre Aiako Harria y Jaizkibel se halla entre uno de los más significativos de transición entre la ciudad urbanizada y las áreas rurales. El programa NATURBA, que se inicia en el año 2009 y tiene previsto finalizarse en el 2011, definirá una metodología y propondrá unas soluciones piloto que se incorporarán a los instrumentos de ordenación territorial.

Horrenbestez, korridoreari dagokionean foru erakundeak beharrek zehaztuen xeheak idatzitakoan, LAN-3 esparruari buruzko gauzatze dokumentuek errespetatu egin beharko dituzte haren kontsiderazio lotesleak.

1.2.6. Artikulua. Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak.

Urbanizazio kargak finantzatzeko ondorioetarako, proiektu honen D dokumentuan «Ekonomi-Finantza Azterketa» zehaztutakoa beteko da.

1.2.7. Artikulua. Zesioan eman beharrek hornidura publikoetarako lurren erregimen juridikoa.

Udalari zesioan emango zaizkio Proiektu honetan hornidura publikoetarako jasotzen diren lur eta ondasun guztiak.

Aipaturiko lur eta ondasun horien erregimen eta izaera juridikoa, indarrean dagoen legeriak xedaturikoaren arabera, bai Proiektu honetan bai etorkizunean ematen zaien xedea kontuan harturik legozkiekeenak izango dira.

1.2.8. Artikulua. Lursail-zatiketarako baldintzak.

Ordenantza grafikoen arabera definitu dira lursailak. Lursail txikiena 2.683 m²-koa da eta haren okupazio gorena 1.248 m²(a)-koa, lursail horiei esleituriko aprobetxamendua gutxieneko moduluetan zatitu ahal izango da «g.100» lursailen Ordenantza Partikularren arabera, zatiketa horizontalean.

1.2.9. Artikulua. Eraikitze ahalmena baliatzea.

1. Honako irizpide hauek beteko dira lursail eraikigarrietan eraikuntza proiektuak prestatzeko eta derrigorrezko udal lizentziak emateko orduan:

a) Oinarrizko proiektuak prestatzea:

Oinarrizko proiektua berex egin ahal izango da Lursail bakoitzerako.

b) Eraikuntza lizentziak ematea:

Oinarrizko proiektua duten eraikuntzetarako eraikuntza lizentzia bakarra emango da. Jarduera lizentzia tramitatu beharko da lizentzia emateko.

c) Gauzatze proiektuak prestatzea:

Gauzatze proiektua berex egin ahal izango da eraikuntza Unitate bakoitzerako.

1.2.10. Artikulua. Lehen aldiz erabiltzeko lizentziak emateko baldintzak.

Lanbarrengaina Lan-3 HIA Eremuan aurreikusitako eraikuntza lehen aldiz okupatzeko lizentziak emateko, urbanizazio obrak egin beharko dira aurretik eta proiektu honen C Dokumentuan, «Etapa Plangintza», zehatutako Gauzatze eta Jarduera Proiektuak tramitatuko dira.

En consecuencia, redactadas las determinaciones pormenorizadas respecto del corredor por parte de la institución foral, los documentos de ejecución referidos al ámbito LAN-3 habrán de respetar sus consideraciones vinculantes.

Artículo 1.2.6. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento «D. Estudio Económico Financiero» del presente proyecto.

Artículo 1.2.7. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

El régimen y la naturaleza jurídica de dichos terrenos y bienes serán, en cada caso, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulten del destino al que se adscriben, bien en este Proyecto, bien en el futuro.

Artículo 1.2.8. Condiciones de parcelación.

Las parcelas quedan definidas según las ordenanzas gráficas. La parcela menor es de 2.683 m² y su ocupación máxima es de 1.248 m²(t), se autoriza la división del aprovechamiento asignado a estas parcelas en módulos mínimos según Ordenanza Particular de las parcelas «g.100», en división horizontal.

Artículo 1.2.9. Ejercicio de la facultad de edificar.

1. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

a) Formulación de proyectos básicos:

Cada una de las Parcelas podrá ser objeto de un proyecto básico independiente.

b) Concesión de licencias de edificación:

Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico, será objeto de una licencia de edificación única. Para la concesión de licencia será necesario tramitar la licencia de Actividad.

c) Formulación de los proyectos de ejecución:

Cada una de las Unidades Edificatorias podrá ser objeto de un proyecto de ejecución independiente.

Artículo 1.2.10. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstas en el Área A.I.U. Lan-3 Lanbarrengaina estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización y a la tramitación de los correspondientes Proyectos de Ejecución y de Actividad, que se establecen en el «Documento C. Plan de Etapas» del presente proyecto.

BIGARREN TITULUA

«LANBARRENGAINA LAN-3 HIA» EREMUAN
APLIKATU BEHARREKO ERAIKUNTZA ETA
ERABILERARAKO ORDENANTZA OROKORRAK

2.1. KAPITULUA. EKONOMI JARDUERETARAKO
LURSAILETAN APLIKATU
BEHARREKO ORDENANTZA
OROKORRAK («g.100 Lursailak»)

2.1.1. Artikulua. Aplikatu beharreko eraikuntza eta erabileraren erregimenaren adierazpena.

1. Erregimen orokorra:

«g.100 Lursailetan» egingo diren eraikuntzek, aplikatu beharreko eraikuntza eta erabileraren erregimenari dagokionean, Oiartzungo Arau Subsidiarioetan jasotako zehaztapenak beteko dituzte eta baita honako hauek ere:

* Erregimen hori Lanbarrengaina Lan-3 HIA Eremurako ezaugarritzen duten baldintza orokorrak, Kapitulu honetan jasotakoak.

* Lursail bakoitzean aplikatu beharreko zehaztapen partikularrak, Lanbarrengaina Lan-3 HIA Eremuan Lursail Eraikigarri desberdinetan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako Ordenantza Partikularretan jasotakoak –Dokumentu honen «Hirugarren Titulua»–.

2. Ekonomi jardueretarako eta hirugarren sektoreko erabileretarako lursailetan aplikatu beharreko baldintza partikularrak

Erregimen berezi eta espezifikoak izango da lursailerako.

Dagozkien Ordenantza Partikularretan lursaili aplikatu beharreko erregimena zehazten du Plan Partzial honek, eta beharreko aprobetxamendu esleipena eta eraikuntzen forma arautzeko zehaztapenak aurreikusten ditu kasu bakoitzean.

Eraikuntzen formaren eta esleituriko aprobetxamenduen arteko egokitzeta, hartutako lerrokaduren –lerrokadura gorenen okupazioa–, patioen eta hegalkinen soluzioaren bidez garatuko da.

Halatan, eraikuntzen forma arautzeko baldintzek zehaztutako ingurutzaileren barnean garatuko dira eraikuntzak, eta soluzio bolumetrikoki desberdinak hartu ahal izango dituzte haren barnean.

2.1.2. Artikulua. Lerrokadurak.

1. Dagokion Ordenantza Partikularrean zehaztutako baldintzak beteko dira kasu bakoitzean.

2.1.3. Artikulua. Eraikinen profila eta altuera.

1. Arau Subsidiarioetan industri erabilerako lursailetarako zehaztutako izaera orokorreko erregulazioez gainera, dagokion Ordenantza Partikularrean zehaztutako baldintzak aplikatuko dira kasu bakoitzean.

2. artikulua honen «1» epigrafean zehaztutako baldintza orokorren barnean, dokumentu honetan zehaztutako mailetan egokitzapenak onartuko dira Urbanizazio Proiektuan.

3. g.100 lursailetan eraikuntza profila edo altuera handitzen duten soluzio bolumetrikoki onartuko dira, baina kasu bakoitzean Xehetasun Azterketa baten bidez tramitatu eta egokituko dira, eraikinetakoren baten eskala aldatzeko, duen kokalekuagatik, edo industri ekoizpen edo jardueraren behar zorrotz eta justifikatuengatik egokitzen hartzeko bada. Izaera orokorrean 10,5 metrokoa izango da altuera gorena.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO
APLICABLE EN EL AREA «A.I.U. LAN-3
LANBARRENGAINA»

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES
APLICABLES A LAS «PARCELAS DE
ACTIVIDADES ECONOMICAS Y
TERCIARIAS», g.100

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable.

1. Régimen general:

Las construcciones que se desarrollen en las «Parcelas g.100» se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones contenidas en las NN.SS. de Oiartzun y las determinaciones siguientes:

* Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Area A.I.U. Lan-3 Lanbarrengaina, contenidas en el presente Capítulo.

* Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas, contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Area A.I.U. Lan-3 Lanbarrengaina –«Título Tercero» del presente Documento–.

2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de actividades económicas y terciarias

Serán objeto de un régimen de edificación singularizado y específico para la parcela.

El presente Plan Parcial, define el régimen aplicable a las parcelas en las Ordenanzas Particulares correspondientes, y prevé en cada caso una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento, asignado se resolverá a través de la solución de alineaciones –ocupación de alineaciones máximas–, patios y vuecos adoptada.

Así, las construcciones se desarrollarán dentro de la envolvente definida por las condiciones de regulación de la forma de las edificaciones, y podrán adoptar diferentes soluciones volumétricas dentro de ella.

Artículo 2.1.2. Alineaciones.

1. Se aplicarán en cada caso las condiciones definidas en la Ordenanza Particular correspondiente.

Artículo 2.1.3. Perfil y altura de los edificios.

1. Además de las regulaciones de carácter general establecidas para las parcelas de uso industrial en las NN. SS., se aplicarán en cada caso las condiciones definidas en la Ordenanza Particular correspondiente.

2. Dentro de las condiciones generales establecidas en el epígrafe «1» del presente artículo, en el Proyecto de Urbanización, se admitirán ajustes en los niveles definidos en este documento.

3. En las parcelas g.100 se admitirán soluciones volumétricas que supongan un aumento del perfil edificatorio y/o la altura debiendo tramitarse y ajustarse mediante un Estudio de Detalle en este caso, con el fin de cambiar la escala de alguno de los edificios si así se considera oportuno dada su ubicación, o por necesidades estrictas y justificadas de producción o actividad industrial. Con carácter general la altura máxima será de 10,5 m.

2.1.4. Artikulua. Derrigorrezko atzeraeman guneak.

Tarteak mugetara:

— Bide nagusira: 10 m.

— Lursail mugetara: 5 m eta 4 m «A, D eta E lursailen» alboetako mugetan.

Eraikinak mehelin-hormarekin eratu ahal izango dira, eta eraikinen arteko tarteak murriztea onartuko da aldamenekoekin elkarren arteko akordioz baldin bada.

2.1.5. Artikulua. Erabilera baldintzak.

Oiartzungo Arau Subsidiarioen Betiko Onarpenaren hirigintza fitxan jasotzen direnak izango dira erabilerak, 2009ko urriak 28.

2.1.6. Artikulua. Aparkaleku hornidura.

Gutxienez aparkaleku plaza 1 izango da 100 m² a.e.-ko, lursailaren kanpoaldeko eta barrualdeko aparkalekuak batuta, ekonomia jarduerak edo hirugarren sektoreko jarduerak lursail pribatuaren barnean izango dituen karga eta deskargarako esparruez gainera, bidera ematen duen fatxadaren eta lursailaren mugaren artean horretarako beharrekotako tarteak utzita.

2.2. KAPITULUA. «EKIPAMENDU KOMUNITARIOKO» LURSAILETAN APLIKATU BEHARREKO ORDENANTZA OROKORRAK («e.100 Lursailak»)

2.2.1. Artikulua. Aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera erregimenaren adierazpena («e.100 Lursailak»).

«e.100 Lursailak» egingo diren eraikuntzek honako zehaztapen hauek beteko dituzte aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilera erregimenari dagokionean:

* Indarrean dauden Oiartzungo Arau Subsidiarioetan lursail horietarako zehaztutako oinarriko eraikuntza eta erabilera erregimena.

* Erregimen hori Lanbarrengaina Lan-3 HIA Eremurako ezaugarritzen duten baldintza orokorrak, Kapitulu honetan jasotakoak.

* Lursail bakoitzean aplikatu beharreko zehaztapen partikularrak, Lanbarrengaina Lan-3 HIA Eremuan Lursail Eraikigarri desberdinetan aplikatu beharreko eraikuntza eta erabilerarako Ordenantza Partikularretan jasotakoak –Dokumentu honen «Hirugarren Titulua»–.

2.2.2. Artikulua. Eraikuntza baldintzak («e.100 Lursailak»).

1. Eraikuntza aprobetxamendurako baldintzak.

Ekipamendu Komunitarioko Lursailak sestra gainean garatu beharreko eraikuntza aprobetxamendu goren kasu bakoitzean dagozkion Ordenantza Partikularretan zehaztutakoak izango da.

2. Eraikuntza unitateak.

Proiektu honetan definituriko «e.100» Ekipamendu Komunitarioko Lursail bakoitzak eraikuntza unitate bat osatuko du arkitektura eta eraikuntza egituraketa eta egituraketa funtzionala eratzeke ondorioetarako.

Aipaturiko lursail horietako batzuk, aldiz, hainbat faseetan gauzatu ahal izango dira. Beharreko eraikuntza lizentziak emateko, kasu horretan, esku hartzearen aurreproiektu orokorra aldeztu aurretik aurkezteko eskatuko da, eraikuntza horiek eta aurreikusitako gauzatze fase desberdinak arkitektura eta eraikuntza mailan eta maila funtzionalean multzoari egokitzeko zaizkiola ziurtatzeko.

Artículo 2.1.4. Retiros obligatorios.

Distancias a linderos:

— A vial principal: 10 m.

— A límites de parcela: 5 m y 4 m en límites laterales de las «parcelas A, D y E».

Se permitirá la configuración de edificios en medianera autorizando reducir la distancia entre edificios siempre que sea de común acuerdo de los colindantes.

Artículo 2.1.5. Condiciones de uso.

Los usos serán los que se recogen en la ficha urbanística de la Aprobación Definitiva de las NN.SS. de Oiartzun, 28 de octubre de 2009.

Artículo 2.1.6. Dotación de aparcamientos.

Deberá disponer de una dotación mínima de 1 plaza/100 m² t.e. sumando los aparcamientos exteriores y los interiores de la parcela, además de los espacios necesarios para carga y descarga de la propia actividad económica/terciaria dentro de la parcela privada, dejando la distancia necesaria para ello entre la fachada que da hacia el vial y el límite de la parcela.

CAPITULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE «EQUIPAMIENTO COMUNITARIO» («Parcelas e.100»)

Artículo 2.2.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable («Parcelas e.100»).

Las construcciones que se desarrollen en las «Parcelas e.100» se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

* Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por las vigentes NN.SS. de Oiartzun.

* Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el Área A.I.U. Lan-3 Lanbarrengaina, establecidas en el presente Capítulo.

* Especificaciones particulares aplicables cada una de las parcelas, contenidas en las «Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el Área A.I.U. Lan-3 Lanbarrengaina –«Título Tercero» del presente Documento–.

Artículo 2.2.2. Condiciones de edificación («Parcelas e.100»).

1. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

El aprovechamiento edificatorio sobre rasante máximo a desarrollar en las Parcelas de Equipamiento Comunitario será el establecido en cada caso en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

2. Unidades de edificación.

Cada una de las Parcelas de Equipamiento Comunitario «e.100» definidas en el presente proyecto constituirá una unidad de edificación a los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional.

Algunas de las citadas parcelas, sin embargo, podrán ser objeto de ejecución en varias fases. Para la concesión de las correspondientes licencias de edificación, se exigirá, en ese caso, la previa presentación de un anteproyecto general de la intervención que garantice la coherencia arquitectónica, constructiva, y, funcional de la misma en su conjunto, así como la de las diferentes fases de ejecución previstas.

3. Eraikuntzen forma baldintzak.

Kasu bakoitzean dagozkion Ordenantza Partikularretan zehazten diren eraikuntzen formen erregulazio baldintzak beteko dira kasu bakoitzean beteko dituzte Ekipamendu Komunitarioko Lursailak.

2.2.3. *Artikulua. Erabilera baldintzak (Garaje hornidura. «e.100 Lursailak»).*

«e.100» Lursailetan berariaz kenduko da garaje plazak izateko eskakizuna.

HIRUGARREN TITULUA

LANBARRENGAINA LAN-3 HIA» EREMUAN LURSAIL
ERAIKIGARRIETAN APLIKATU BEHARREKO
ERAIKUNTZA ETA ERABILERARAKO ORDENANTZA
PARTIKULARRAK

g.100 «A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K LURSAILAK»

— *Azalera:*

42.604,50 m²(p).

— *Kalifikazio xehea:*

«Ekonomi jarduerak» (Titularitate pribatua).

— *Eraikuntza baldintzak:*

* «Eraikuntza aprobetxamendua»:

A Lursaila: 3.696,00 m² (a).

B Lursaila: 2.800,00 m² (a).

C Lursaila: 3.752,00 m² (a).

D1 Lursaila: 2.800,00 m² (a).

D2 Lursaila: 3.500,00 m² (a).

E Lursaila: 2.822,40 m² (a).

F Lursaila: 2.822,40 m² (a).

G Lursaila: 2.240,00 m² (a).

H Lursaila: 2.620,80 m² (a).

I Lursaila: 2.620,80 m² (a).

J Lursaila: 1.747,20 m² (a).

K Lursaila: 3.578,40 m² (a).

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

Okupazio gorena: 0,3 m²/m².

— «Eraikuntzaren profila»: SOT+PB+I.

— Eraikuntzaren altuera: 10,5 m.

«D» lursailak 22 m-ko altuera izan dezake, baldin eta modu puntual eta justifikatuan bada eta soilik «Cadars» enpresaren zako bada.

— Bidearen sestratik lursaillean baxuen dagoen lekura neur-tuta sorturikoa hartuko da lursail bakoitzean hura zehazteko erreferentzia arau-emaile gisa.

— «Gutxieneko zatiketa horizontaleko moduluak»:

A, B, C, D, E, F Lursailak: 500 m².

H, I, J Lursailak: 320 m².

K Lursailak: 160 m².

3. Condiciones de forma de las construcciones.

Las Parcelas de Equipamiento Comunitario quedarán sujetas a las condiciones de regulación de la forma de las construcciones que se establecen en cada caso en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

Artículo 2.2.3. Condiciones de uso (Dotación de garajes. «Parcelas e.100»).

Se suprime de forma expresa en las Parcelas «e.100» la exigencia de dotación de plazas de garaje dotacionales.

TÍTULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y
USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN
EL ÁREA «A.I.U. LAN-3 LANBARRENGAINA»

g.100 «PARCELAS A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K»

— *Superficie:*

42.604,50 m²(p)

— *Calificación pormenorizada:*

«Actividades económicas» (Titularidad privada).

— *Condiciones de edificación:*

* «Aprovechamiento edificatorio»:

Parcela A: 3.696,00 m² (t).

Parcela B: 2.800,00 m² (t).

Parcela C: 3.752,00 m² (t).

Parcela D1: 2.800,00 m² (t).

Parcela D2: 3.500,00 m² (t).

Parcela E: 2.822,40 m² (t).

Parcela F: 2.822,40 m² (t).

Parcela G: 2.240,00 m² (t).

Parcela H: 2.620,80 m² (t).

Parcela I: 2.620,80 m² (t).

Parcela J: 1.747,20 m² (t).

Parcela K: 3.578,40 m² (t).

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

Ocupación máxima: 0,3 m²/m².

— «Perfil de edificación»: SOT+PB+I.

— Altura de edificación: 10,5 m.

La parcela «D» podrá tener 22 m de altura, siempre que sea de manera puntual y justificada y exclusivamente para la empresa «Cadars».

— Se tomará como referencia normativa para su definición en cada parcela la resultante de medir en el punto más desfavorable (bajo) de la parcela desde la rasante del vial.

— «Módulos de división horizontal mínimos»:

Parcelas A, B, C, D, E, F: 500 m².

Parcelas H, I, J: 320 m².

Parcelas K: 160 m².

— «Aparkaleku plaza kopurua lursaillean»:

A Lursaila: 15 plaza.

B Lursaila: 12 plaza.

C Lursaila: 15 plaza.

D1 Lursaila: 14 plaza.

D2 Lursaila: 15 plaza.

E Lursaila: 12 plaza.

F Lursaila: 12 plaza.

G Lursaila: 9 plaza.

H Lursaila: 11 plaza.

I Lursaila: 11 plaza.

J Lursaila: 7 plaza.

K Lursaila: 15 plaza.

Guztira: 148 plaza.

— *Erabilera baldintzak*:

* Baldintza orokorrak:

Arau Subsidiarioetan eta 4. zenbakiko planoan jasotako zehaztapen orokorren arabera izango dira eraikinaren erabilera eta jabari baldintzak.

* «Berezko erabilera»:

«Ekonomi jarduerak».

— *Gauzatze baldintzak*:

* Lursail bakoitzak bere oinarriko eraikuntza proiektua eta bere udal lizentzia izango ditu. Jarduera lizentzia tramitatu beharko da lizentzia hori emateko. Lursailak elkartzen badira edo mehelin-hormarekin egituratzen badira proiektu eta lizentzia bakarra izan dezakete elkaturiko edo mehelin-hormarekin egituraturiko lursailak.

* Eraikuntza lizentzia Lanbarrengaina Lan-3 HIA Eremurako urbanizazio eta konpentsazio proiektuak betiko onartzen direnetik hasi eta lau urtetik beherako epean egin beharko da, kasu guztietan, eraikitze lizentziaren eskaera.

* Eraikuntzak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, Proiektu honen «D. Etapa Planginza» Dokumentuan zehaztutako urbanizatzeko obligazioak gauzatu beharko dira aurretik.

«e.100.1 LURSAILA»

— *Azalera*:

2.970,00 m²(p).

— *Kalifikazio xehea*:

* «Gizarte-merkataritzak ekipamendua l». (Titularitate publikoa).

— *Eraikuntza baldintzak*:

* «Eraikuntza aprobetxamendua»: 1000 m²(a)p Merkataritza ekipamendurako.

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

«Eraikuntzaren profila»: PB.

«Eraikuntzaren altuera»: 5 m (Sarbiderearen batez besteko sestratik).

— «N.º de plazas de aparcamiento en parcela»:

Parcela A: 15 plazas.

Parcela B: 12 plazas.

Parcela C: 15 plazas.

Parcela D1: 14 plazas.

Parcela D2: 15 plazas.

Parcela E: 12 plazas.

Parcela F: 12 plazas.

Parcela G: 9 plazas.

Parcela H: 11 plazas.

Parcela I: 11 plazas.

Parcela J: 7 plazas.

Parcela K: 15 plazas.

Total: 148 plazas.

— *Condiciones de uso*:

* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las NN.SS. y en el plano n.º4.

* «Uso característico»:

«Actividades económicas».

— *Condiciones de ejecución*:

* Cada una de las parcelas, será objeto de un proyecto básico de edificación y una licencia municipal únicos. Para la concesión de licencia será necesario tramitar la licencia de Actividad. En el caso de agrupación de parcelas o de su configuración en medianera podrán ser objeto de un único proyecto y licencia para las parcelas agrupadas o configuradas en medianera.

* La solicitud de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a cuatro años, a partir de la aprobación definitiva de los proyectos de urbanización y compensación del Area A.I.U. Lan-3 Lanbarrengaina.

* La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento «D. Plan de Etapas» del presente Proyecto.

«PARCELA e.100.1»

— *Superficie*:

2.970,00 m²(p).

— *Calificación pormenorizada*:

* «Equipamiento social-comercial l». (Titularidad pública).

— *Condiciones de edificación*:

* «Aprovechamiento edificatorio»: 1.000 m²(t)p Destinados a equipamiento comercial.

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

«Perfil de edificación»: PB.

«Altura de edificación»: 5 m (Desde la rasante media del vial de acceso).

— *Erabilera baldintzak:*

* «Berezko erabilera»:

«Gizarte-merkataritza ekipamendua».

— *Gauzatze baldintzak:*

Proiektaturiko eraikuntza lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, Proiektu honen «D. Etapa Plangintza» Dokumentuan zehaztutako urbanizatzeko obligazioak gauzatu beharko dira aurretik.

«e.100.2 LURSAILA»

— *Azalera:*

2.038,00 m²(p).

— *Kalifikazio xehea:*

* «Kirol ekipamendua» (Titularitate publikoa).

— *Eraikuntza baldintzak:*

* «Eraikuntza aprobetxamendua»: 1.000 m²(a)p Kirol ekipamendurako.

* «Eraikuntzen forma» arautzea:

«Eraikuntzaren profila»: PB.

«Eraikuntzaren altuera»: 5 m (Sarbidetaren batez besteko sestratik).

— *Erabilera baldintzak:*

* «Berezko erabilera»:

«Kirol ekipamendua».

— *Gauzatze baldintzak:*

Eraikuntzak lehen aldiz erabiltzeko lizentzia emateko, Proiektu honen «D. Etapa Plangintza» Dokumentuan zehaztutako urbanizatzeko obligazioak gauzatu beharko dira aurretik.

LAUGARREN TITULUA

INGURUMEN NEURRIEN INGURUKO ORDENANTZA

4.1. Artikulua. Urbanizazioaren ingurumen estandarrik

Honako ingurumen neurri hauek berariaz justifikatuko ditu urbanizazio proiektuak:

— Material birziklatuak eta bizi amaieran birzikla daitezkeenak erabiliko dira lehentasunez.

— Hasierako azaleran ahalik eta eragin txikiena izango duten urbanizazio oinarriak erabiliko dira.

— Tokiko materialak eta energia xurgatu txikikoak aukeratu dira lehentasunez.

— Lur iraultzeen azterketa egingo da, esparruan bertan haien oreka lortzeko ahaleginak eginez.

— Uharridiak edo hormigoizko hormak bezalako ingurumen sistema gogorrek baztertzeko ahaleginak egingo dira, eta haien orde ezpondak edo bioingeniaritza obrak egingo dira ahal izanez gero bederen.

— Argiteria publikoan argiteria maila egokia ziurtatuko da, eremu bakoitzaren beharren arabera, haietan garatzen diren jarduerak kontuan harturik.

— Kontsumo txikiko teknologia duten argiak jarriko dira, argia barreiatzen uzten ez dutenak (hiriko argien globo efektua) eta haien energia eraginkortasuna areagotuko da kudeaketa sistema adimendunen bidez.

— *Condiciones de uso:*

* «Uso característico»:

«Equipamiento social-comercial».

— *Condiciones de ejecución:*

La concesión de licencia de primera utilización del edificio proyectado se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento «D. Plan de Etapas» del presente Proyecto.

«PARCELA e.100.2»

— *Superficie:*

2.038,00 m²(p)

— *Calificación pormenorizada:*

* «Equipamiento deportivo» (Titularidad pública).

— *Condiciones de edificación:*

* «Aprovechamiento edificatorio»: 1.000 m²(t)p Destinados a equipamiento deportivo.

* Regulación de la «forma de las construcciones»:

«Perfil de edificación»: PB.

«Altura de edificación»: 5 m (Desde la rasante media del vial de acceso).

— *Condiciones de uso:*

* «Uso característico»:

«Equipamiento deportivo».

— *Condiciones de ejecución:*

La concesión de licencia de primera utilización del edificio proyectado se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el documento «D. Plan de Etapas» del presente Proyecto.

TÍTULO CUARTO

ORDENANZA DE MEDIDAS AMBIENTALES

Artículo 4.1. Estándares ambientales de la urbanización

El proyecto de urbanización incluirá la justificación expresa de las siguientes medidas ambientales:

— Se priorizará el uso de materiales reciclados y reciclables a su fin de vida.

— Se utilizarán bases de urbanización que faciliten el menor impacto posible en la superficie inicial.

— Se priorizará la selección de materiales locales y de baja energía embebida.

— Se realizará un estudio de los movimientos de tierras procurando su equilibrio dentro del propio ámbito.

— Se procurará evitar los sistemas ambientalmente duros como escolleras o muros de hormigón, optando por taludes u obras de bioingeniería si fuera posible.

— En el alumbrado público se garantizará el nivel de iluminación adecuado y ajustado a las necesidades de cada zona en función de las actividades que en ellas se desarrollan.

— Se utilizarán luminarias que incorporen tecnologías de bajo consumo, eviten la dispersión de la iluminación (efecto globo de luz urbano) y se incrementará su eficiencia energética mediante sistemas inteligentes de gestión.

— Ureztatze eta beste erabilera batzuetarako, euri urak biltzeko deposituetatik, azalekoak edo ez, etorritako edateko ona ez den ur hornidura sareak instalatzea teknika, ekonomi eta ingurumen mailan bideragarria den aztertuko da.

— Euri urak eta ur beltzak bereizteko sistema erabiliko da.

— Eremuaren barnean mugikortasun iraunkorrari emango zaio lehentasuna, oinezkoentzako eta txirringentzako bideak eraikita.

— Ikus eragina zuzentzeko jarduerak jasoko dira, espazio naturalen ehun jarraia osatuz, birlandatuz eta ukituriko eremuetan altuera handiko bertako espezieak landatuz.

— Ekologia mailan balio handiena duten eremuak babestu eta zainduko dira, Jaizkibel-Aiako Harria Korridore Ekologikoa, esate baterako.

4.2. Artikulua. Eraikuntzaren ingurumen estandarrak.

Multzoan iraunkortasun handiagoa lortu ahal izateko, ingurumen funtzionaltasun baldintza hauek bete beharko dituzte eraikuntzek:

— Eraikinetan energia aurrezkoa bultzatuko da.

— Espazio edo lokal bakoitzean argiztapen maila egokiak ziurtatuko dira, eta indarrean dagoen legeriaren arabera instalazioaren energia eraginkortasuna aski dela egiaztatuko da.

— Erabilera pertsonaleko hornidura guneeetan uraren kontsumoa murrizteko bideak instalatuko dira.

Lizentziak gai duen proiektuak berariaz justifikatu beharko du artikuluko guztiak betetzen direla, sartutako soluzio teknikoak deskribatuz.

— Se estudiará la viabilidad técnica, económica y ambiental de instalar redes de abastecimiento de agua no potable procedente de depósitos, superficiales o no, de acumulación de aguas pluviales para riego u otros usos.

— Se utilizará un sistema separativo de aguas pluviales y fecales.

— Se priorizará la movilidad sostenible dentro del área con la inclusión de ejes peatonales y recorridos ciclables.

— Se planificarán actuaciones de corrección de impacto visual configurando una trama continua de espacios naturales, revegetando y tratando las zonas afectadas con especies autóctonas y de porte elevado.

— Se protegerá y preservará las zonas de mayor valor ecológico como es el caso del Corredor Ecológico Jaizkibel-Aiako Harriak.

Artículo 4.2. Estándares ambientales de la edificación.

Con el fin de obtener un conjunto con mayor sostenibilidad las edificaciones deberán cumplir los siguientes requisitos de funcionalidad ambiental:

— Se fomentará el ahorro energético en los edificios.

— Se asegurarán unos niveles adecuados y ajustados de iluminación de cada espacio o local y se comprobará que la eficiencia energética de la instalación según la normativa vigente es suficiente.

— Se deberán instalar mecanismos de reducción del consumo de agua en los puntos de suministro de uso personal.

El proyecto objeto de licencia deberá justificar específicamente el cumplimiento de este articulado, describiendo las soluciones técnicas introducidas.