

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

OIARTZUNGO UDALA

LAN-1B Eremuaren Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia behin betikoz onartzea.

Tokiko Gobernu Batzarrek 2020/05/12an Construcciones Lantegui S.A.k aurkeztu eta Juanjo Arrizabalaga arkitektoak eta Mikel Gorostiaga abokatuak 2020ko martxoan idatzitako LAN-1B eremuaren hiri antolakuntzarako Plan Bereziari eta Ecoingeniak idatzitako Ingurumen Azterketa Estrategikoari hasierako onarpena ematea erabaki zuen. Aipatu onarpena Lurralde-antolamenduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen martxoaren 24ko 46/2020 Dekretuaren 31.3 artikulua xedatutakoaren arabera, ingurumen-txosten estrategikoak esaten duenari baldintzatua eman zen.

Hasierako onarpena ematearekin batera, alde batetik, 2020/05/20an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN dagokion iragarkia argitaratu zen, alegaziorik jaso ez delarik. Bestetik, Eusko Jaurlaritzako Ingurumen organoari Plan Bereziaren Ingurumen-Txosten Estrategikoa eman zezan eskatu zitzaion.

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Sailak egindako errekerimenduari erantzunez, 2020/10/14an sustatzaileak 2020ko urrian idatzitako LAN-1B eremuko hiri antolakuntzarako Plan Bereziaren Testu Bateratua aurkeztu zuen.

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen Administrazioaren Zuzendaria 2021/02/01ean emandako Oiarzungo Lanbarren 1B eremuko hiri antolakuntzarako Plan Bereziaren Ingurumen-Txosten Estrategikoa jaso zen 2021/02/03an. Planak ingurumenean ondorio kaltegarri nabarmenik izango ez duela aurreikusita, ez da ohiko ingurumen-ebaluazio estrategikorik egin behar.

Udal arkitektoak gaiari buruz egindako txostenaren baitan, araudi urbanistikoren atalaren 28. artikulua (erabilera erregimena) harturiko erabakiei moldatu behar zitzaion eta horrela egin du sustatzaileak aurkeztutako azken Testu Bateratuan, 2021eko otsaileko datakoan.

Hirigintza Batzordeak, joan den otsailaren 15ean, aldeko diktamena eman zion dokumentuaren behin betiko onarpenari.

Guzti hau kontuan hartuta, Udalbatzak honako erabakia hartu du:

Lehena: Hirigintzako tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 46/2020 Dekretuaren 31 eta 32 artikuluetan eta 2/2006 Lurzoru Legearen 95 eta hurrengo artikuluetan oinarrituta, Construcciones Lantegui, S.A.k aurkeztutako Juanjo Arrizabalaga arkitektoak eta Mikel Gorostiaga abokatuak 2021eko otsailean idatzitako LAN-1B eremuko hiri antolakuntzarako Plan Berezia eta Ecoingeniak idatzitako Ingurumen Azterketa Estrategikoari behin betiko onarpena ematea.

Bigarrena: Zerga kontzeptuan 6.791,31 €-ko diru-kopurua ordaindu beharko du sustatzaileak.

Hirugarrena: Onartutako dokumentua Foru Aldundiko hirigintzako plangintzaren erregistro administratibora bidaltzea. Horren ondoren, behin betiko akordioaren testu osoa eta Plan Bereziaren hirigintzako arauak Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitara emango dira. Halaber, behin betiko onespeneko akordioa lurralde historikoan hedadura gehien duen egunkarian edo egunkarietan argitara emango da.

AYUNTAMIENTO DE OIARTZUN

Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito LAN-1B.

La Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana y el Estudio de Impacto Ambiental del Ámbito LAN-1B promovidos por Construcciones Lantegui, S.A. y redactados por el arquitecto Juanjo Arrizabalaga y el abogado Mikel Gorostiaga, el primero y por la empresa Ecoingenia, el segundo. La aprobación se concedió condicionada a lo establecido en el Informe Ambiental Estratégico de conformidad con el artículo 31.3 del Decreto 46/2020 de 24 de marzo de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Una vez concedida la aprobación inicial se procedió a la exposición pública mediante anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de fecha 20/05/2020. No se presentó alegación alguna. Por otra parte, se solicitó al órgano medioambiental del Gobierno Vasco formulara informe ambiental estratégico.

En respuesta a requerimiento del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, con fecha 14/10/2020 el promotor presentó Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana y el Estudio de Impacto Ambiental del Ámbito LAN-1B.

El director de Administración Ambiental emitió con fecha 01/02/2021 el informe ambiental estratégico del Plan especial de ordenación urbana del área 1B de Lanbarren. No previendo que el Plan vaya a producir efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, el informe considera que no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

De conformidad con informe del arquitecto municipal, el artículo 28 de la normativa urbanística del Plan (régimen de uso) debía adecuarse a las resoluciones adoptadas, y así lo ha hecho el promotor en el último Texto Refundido de fecha febrero de 2021.

La Comisión de Urbanismo ha dictaminado favorablemente la aprobación definitiva del Plan con fecha 15 de febrero pasado.

Tomando todo ello en consideración, el Pleno del Ayuntamiento ha adoptado la siguiente resolución:

Primero: En base a los artículos 31 y 32 del Decreto 46/2020 de Regulación de los procedimientos de Aprobación de los Instrumentos de Ordenación Urbanística y artículos 95 y siguientes de la Ley 2/2006 del Suelo, se aprueba definitivamente el Texto Refundido del Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito LAN-1B promovido por Construcciones Lantegui, S.A. y redactado en febrero de 2021 por el arquitecto Juanjo Arrizabalaga y el abogado Mikel Gorostiaga y el Estudio Medioambiental Estratégico redactado por Ecoingenia.

Segundo: El promotor deberá abonar la cantidad de 6.791,31 € en concepto de tasa.

Tercero: El documento aprobado se remitirá al registro administrativo de planeamiento urbanístico de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Posteriormente se procederá a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa del texto íntegro del acuerdo de aprobación definitiva, así como la normativa urbanística del Plan Especial. Asimismo, el acuerdo de aprobación definitiva se publicará en el diario o diarios de mayor difusión del Territorio Histórico.

Erabaki honen aurrean, nahi duenak administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkez dezake bi hilabeteko epean, Euskadiko Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Aretoan, iragarki hau argitaratu eta biharamunaz geroztik.

Oiartzun, 2021eko otsailaren 25a.—Alkatea. (1472)

ERANSKINA

MEMORIA

— Aurkibidea.

3. Antolamendu proposamena.

3.1. Antolamendurako irizpideak eta helburu orokorrak.

3.2. Antolamenduaren justifikazioa.

3.3. Deskribapen orokorra.

3.4. Lehendik dauden eraikinak, finkatuak eta antolamenduz kanpokoak.

3.5. Ekipamendu publikoaren erabilera/g.01 lurzatia.

3.6. Jarduera ekonomikoetan erabiltzeko lurzati pribatuak.

3.7. Lurzatiaren egokitzapena.

3.8. Ekipamendu estandarren erreserba.

3.8.1. Tokiko sistemen sareko ekipamendu publikoak.

3.8.2. Espazio libreak eta berdeguneak.

3.8.3. Bide sareak eta aparkalekuak.

3.9. Kalifikazio xehaketa.

3.10. HAPBren Ezaugarriak eta erabilera parametroak, araudia betetzea.

3.1. Antolamenduaren irizpideak eta helburu orokorrak.

Oinarrizko helburua industria-erabilera ukitzeko da, horiek Lanbarren Eremuan lehenesten diren eta betidanik lehenetsi izan diren zehaztapen orokorrekin bat etor daitezkeen, gehienbat 1.500 m²(s)-ko gutxienezko azalera erabiltzeko errespetatuz; hurrenez hurren, 1.520 m²(s) eta 1.500 m²(s) dituzten b.01 eta b.02 lurzatiak.

Horretarako, azalera publikoaren zati bat okupatu beharko da, Lanbarren 2001. urteko aurreko Plan Partzialean dohai-rik utziteko bidez lortutakoa, eta okupatu beharreko azalera lehengo Plan Partzialean industria-erabilera horri legokiokeen banaketa zehatzera egokituz.

Antolamendu berriaren ondorioz, jabetza pribatuak ukitzen dituen 2007ko Arau Subsidiarioek eta 2015eko HAPOn ematen zioten erabiltzeko azalera handiagoari; 4.250 m²(s) ezartzen zuten sestra gainean. Orain industria-erabilera erabiltzeko azalera gehienez 3.020 m²(s)-ra mugatzen da.

Eremu Integratu horretan garatu beharreko urbanizazioa argitu behar da.

Ekipamendu publikoko lurzatiak, g.01 izenekoak, antolamenduari honetan azkenean esleitutako azalarekin mantendu, aurrera begira benetan beharrezkoa izango den ekipamenduren bat ezartzeko. Lurzoru publikoaren titularrak gutxitze horrengatik konpentsatuko da.

Aparkalekuak lege ezarritako estandarretara egokitu, erabiltzeko azalera ekonomia-jarduerak gisa emandako erabilera berria kontuan hartuta; beraz, ez da beharrezkoa HAPOn ezarritako hotel-erabilera kontuan hartuta aurreikusitako zita kopurua areagotzea.

Antolamendu osoa, ahal den neurrian, Lanbarren Eremuan indarrean dauden zehaztapenetara egokitu, Eremu horren garapen orokorraren beste zati bat baliatzea.

Frente al precedente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio.

Oiartzun, a 25 de febrero de 2021.—El alcalde. (1472)

ANEXO

MEMORIA

— Índice.

3. Propuesta de ordenación.

3.1. Criterios y objetivos generales de la ordenación.

3.2. Justificación de la ordenación.

3.3. Descripción general.

3.4. Edificaciones existentes, consolidadas y fuera de ordenación.

3.5. Uso equipamental público/parcela g.01.

3.6. Parcelas privadas de uso de actividades económicas.

3.7. Ajuste parcelario.

3.8. Reserva de estándares de dotaciones.

3.8.1. Dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

3.8.2. Espacios libres y zonas verdes.

3.8.3. Red viaria y aparcamientos.

3.9. Calificación pormenorizada.

3.10. Características del P.E.O.U. y parámetros de uso. Cumplimiento de la normativa.

3.1. Criterios y objetivos generales de la ordenación.

El objetivo primordial es el desarrollo de dos parcelas de uso industrial, que se ajusten a las Determinaciones generales que priman y han primado siempre en el Área de Lanbarren, principalmente respetando la superficie mínima edificable de 1.500 m²(t), las denominadas parcelas b.01 y b.02 de 1.520 m²(t) y 1.500 m² (t) respectivamente.

Para lo cual se requiere la ocupación de parte de la superficie pública obtenida por cesión gratuita en el anterior Plan Parcial de Lanbarren del año 2001, ajustando la superficie a ocupar a la justa distribución que hubiera correspondido a ese uso industrial en el antiguo Plan Parcial.

La nueva ordenación supone la renuncia por la propiedad privada a la mayor edificabilidad que le otorgaban las NNSS del año 2007 y el P.G.O.U. del año 2015, establecían 4.250 m² (t) sobre rasante y limitarse la edificabilidad a un máximo de 3.020 m² (t) de uso industrial.

Procede clarificar la urbanización a desarrollar en esta Área Integrada.

Mantener la parcela dotacional pública, denominada g.01 con la superficie finalmente asignada en esta nueva ordenación para la futura implantación de algún tipo de equipamiento realmente necesario, siendo compensado el titular del suelo público por esta minoración.

Reajustar los aparcamientos a los estándares legalmente establecidos en atención al nuevo uso conferido a la edificabilidad como de actividades económicas, resultando innecesarios el mayor número que fue previsto en el PGOU en atención al uso hotelero establecido.

Ajustar toda la ordenación en la manera que sea posible a las determinaciones vigentes del Área Lanbarren, como si fuera una parte más del desarrollo general de aquel Área.

3.2. Antolamenduaren justifikazioa.

2015ean onartutako HAPOan ezarritako helburuek hotel bat eraikitzea planteatzen zuten. Hala ere, egungo errealitateak helburu-aldaketa bat ezartzea eskatzen du Lanbarren Eremuko industria-lurzoruen eskaria dela-eta. Hotel eskaintza ezabatu behar da eta, beraz, dokumentu honen helburua lurzorua premia horietara berregokitzea da.

Horretarako, adierazi dugun moduan, lurzati pribatuaren egoera industria-erabilerara leheneratu behar da, eta ahaztu lehen zeukan hirugarren sektoreko lurzoru- kategorizazioa, Lanbarren Eremuko 2001. eta 2004. urteetako Plan Partzialean oraindik indarrean zeuden zehaztapen berak erabiliz, ahal den neurrian aurreko planek kirol- ekipamenduari hasiera batean esleutako azalera publikoa errespetatuz, nahiz eta Udalak oraindik eraikitzeko daukan.

3.3. Deskribapen orokorra.

Garapena jabetza pribatuko lurzatiaren eremuan dago, eremuaren mendealdean, laukizuzenekoa da, eta hegoaldeko bide publikotik sartzea aurreikusten da.

6.000 m²-ko azalera pribatua eratzen da, eta, horren gainean, bi industria-eraikin eraikitzea aurreikusten da, bi lurzati independentetan. Lotura bakarra bi eraikinetara sarbidea eman go duen barneko bide pribatua izango da.

Antolamendu berria 3.000 m²-ko bi lurzatitan proposatzen da. Lurzati horiek industria- erabilerarako izango dira, eta bienztako eraikuntza-profila II/I izango da. B.01 lurzattia 3.000 m²-ko azalera izango du eta 1.520 m²(s)-ko eraikigarritasuna sestra gainean; eta b.02 lurzatiak, berriz, antzeko azalerarekin, 1.500 m²(s)-ko eraikigarritasuna sestra gainean.

Gainerako azalera jabari publikoko azalerari dagokio, eta lurzoru hori g.01 izeneko ekipamendurako gordeko da. Proposamena egungo hiri-bilbean dagoen antolamendura egokitzen da, eta erantzun egokia ematen zaie planteatutako irizpideei eta helburuei.

3.4. Lehendik dauden eraikinak, finkatuak eta antolamenduz kanpokoak.

Eremuan ez dago inolako eraikinik.

3.5. Ekipamendu publikoaren erabilera/g.01 lurzattia.

Plan honetan ez dago aurreikusita lurzati honen antolamenduhexahatua. Geroago zehaztuko da,

Udalak komenigarritzat jotzen duenean, Udalak berak eraikitzearen baldintzak finkatu edo zehazten dituen; egungo erreserba-egoera mantenduko da.

3.6. Jarduera ekonomikoetan erabiltzeko lurzati pribatuak.

Jabari pribatuko bi lurzati independente proiektatzen dira ekonomia-jardueratarako, antolamendu orokorreko «05 antolamendu-planoan» jasotzen den moduan.

Eraikigarritasunak dokumentu honen 3.9 atalean definitu dira, eta horretara jotzen dugu.

3.7. Lurzatiaren egokitzapena.

Hurrengo taulan, lurzatiaren konfigurazioa eta horien eraikigarritasuna jasotzen dira, 2001. urteko Plan Partzialean definitutakoak, lurzati pribatuei eman zaizkien erabilerak kontuan hartuta (industriakoak edo hirugarren sektorekoak). Dokumentu honetan erabilera horiek leheneratzea eskatzen denez, bidezkoa da Plan Partzial hark ematen zuen azalera-neurri bera esleitzea.

Plan Partzialak honako azalera eta eraikigarritasun hauek esleitu zituen:

3.2. Justificación de la ordenación.

Los objetivos establecidos en el P.G.O.U. aprobado en el año 2015 planteaban la construcción de un hotel. Sin embargo, la realidad actual impone un cambio de objetivo ante la demanda de suelos industriales en el Área de Lanbarren, procede eliminar la oferta hotelera, y por tanto el objetivo de este documento es readaptar el suelo a esas necesidades.

A tal fin, como venimos indicando, procede revertir la situación de la parcela privada al uso industrial, olvidándonos de la categorización anterior como suelo terciario utilizando las mismas determinaciones todavía vigentes del Plan Parcial del año 2001 y 2004 del Área de Lanbarren, respetando en la medida de lo posible la superficie pública en principio asignada a equipamiento deportivo por los planes anteriores pero que todavía está pendiente de edificación por el Ayuntamiento.

3.3. Descripción general.

El desarrollo se localiza en la zona de la parcela de propiedad privada, situada en la zona Oeste del ámbito, en forma rectangular, cuyo acceso está previsto desde el vial público localizado en la zona Sur.

Se configura una superficie privada de 6.000 m², sobre la que está previsto la edificación de dos edificios industriales sobre dos parcelas independientes, cuya única vinculación corresponderá al vial interior de naturaleza privada que dará acceso a ambas edificaciones.

La nueva ordenación se propone en dos parcelas de 3.000 m² cada una de ellas, destinadas a uso industrial con un perfil edificatorio para ambos edificios de II/I. La parcela b.01 con una superficie de 3.000 m² y una edificabilidad de 1.520 m²(t) sobre rasante; y la parcela b.02 con una superficie similar y una edificabilidad de 1.500 m²(t) sobre rasante.

El resto de la superficie corresponde a superficie de dominio público, con reserva de ese suelo a destino de equipamiento denominada g.01. La propuesta se integra adecuadamente a la ordenación existente en la trama urbana actual, y se da adecuada respuesta a los criterios y objetivos planteados.

3.4. Edificaciones existentes, consolidadas y fuera de ordenación.

No existen en el interior del Ámbito ningún tipo de edificaciones.

3.5. Uso equipamental público/parcela g.01.

No está previsto en este Plan la ordenación pormenorizada de esta parcela.

Será en un momento posterior y lo crea conveniente cuando el Ayuntamiento fije o determine las condiciones de su edificación, manteniendo una situación actual de reserva.

3.6. Parcelas privadas de uso de actividades económicas.

Se proyectan dos parcelas independientes de uso de actividades económicas de dominio privado, tal y como se refleja en el plano de ordenación 05 denominado de ordenación general.

Las edificabilidades se definen en el apartado 3.9 de este documento, al que nos remitimos.

3.7. Ajuste parcelario.

En la siguiente tabla se recoge la configuración de las parcelas y su edificabilidad definida en el Plan Parcial del año 2001 teniendo en cuenta los diferentes usos asignados (industrial o terciario) de las parcelas privadas, al instarse la reversión de esos usos en el presente documento, es justo atribuir la misma medida superficial que otorgaba aquel Plan Parcial.

El Plan Parcial atribuyó las siguientes superficies y edificabilidades:

Lurzatia	Erabilera	Azalera (m ²)	Eraikigarritasuna (m ² (s))
LA b200/1	Industriarako	223.600	115.044
LA b200/2	Industriarako	63.521	32.223
LA b200/3	Industriarako	20.319	10.308
Guztira	Industriarako	307.440	57.575

Parcela	Uso	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² (t))
LA b200/1	Industrial	223.600	115.044
LA b200/2	Industrial	63.521	32.223
LA b200/3	Industrial	20.319	10.308
Total	Industrial	307.440	57.575

Lurzatiaren gaineko eraikigarritasuna $157.575/307.440 = 0,5125 \text{ m}^2\text{s}/\text{m}^2\text{a DA}$.

C.001 lurzatiak 3.821 m^2 -ko azalera du, eta $1.850 \text{ m}^2(\text{s})$ -ko eraikigarritasuna hirugarren sektorerako; eraikigarritasunaren/azaleraren proportzioa $0,4842 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2\text{a da}$.

Industria-eraikigarritasunera bihurtutako c.001 lurzatia $2.590 \text{ m}^2(\text{s})$ -koa da industria-erabilerarako; 2001. urteko berdinbanatzeko agirietan aitortuta dago industria- sektorearen eta hirugarren sektorearen arteko erlazioa 1,4 dela.

C.001 Lurzatiak industria erabilerarako (2.590 m^2) duen eraikigarritasunari azaleko bihurtuta aplikatuz gero, $5.027,17 \text{ m}^2$ -ko lurzati-azalera legokioke, eta ez orain dituen 3.821 m^2 -ko azalera.

Lurzati pribatuaren azaleraren defizita dago, eta, orain industria-erabilerarako egin nahi den leheneratzea konpentsatzeko, ez lioke karga handiagoa ekarri behar.

Leheneratzearen emaitza $5.053,66 \text{ m}^2$ -ko lurzatia izango litzateke, eta $2.590 \text{ m}^2(\text{s})$ -ko eraikigarritasuna izango luke ekonomia-jardueran erabiltzekoa.

Baina antolamenduaren helburuetako bat Lanbarren Eremu osorako ezarritako zehaztapenak aplikatzea denez, atal honetan, kontuan izanik Eremu osoaren antolamendua markatzen duten zehaztapenetako bat dela $1.500 \text{ m}^2(\text{s})$ -ko gutxienezko lurzati eraikigarria finkatzea, hasiera batean esleitutako $2.590 \text{ m}^2(\text{t})$ -ko eraikigarritasuna zatiezina da, eta horrek karga berezia eragiten dio jabeari. Horrenbestez, gutxienezko eraikigarritasuna $3.000 \text{ m}^2(\text{s})$ -koa izatea gomendatzen da, eta horrek esan nahi du, Eremuaren zehaztapenak betetzeko, jabari publikoaren azaleraren zati bat okupatu behar dela; azalera hori Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 146.2 artikulua arabera konpentsatu egingo da, eta dagokion kapituluaren kuantifikatuko da.

La edificabilidad sobre parcela es de $157.575/307.440 = 0,5125 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$.

La Parcela c.001 tiene una superficie de 3.821 y una edificabilidad $1.850 \text{ m}^2(\text{t})$ de uso terciario, la proporción edificabilidad/superficie es de $0,4842 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2\text{s}$.

La Parcela c.001 convertida en edificabilidad industrial resultan $2.590 \text{ m}^2(\text{t})$ de uso industrial, está reconocido en los documentos de equidistribución del año 2001 que la relación industrial y terciario es de 1,4.

Aplicando la conversión superficial a la edificabilidad que ostenta la parcela c.001 para uso industrial (2.590 m^2) le hubiera correspondido una superficie de parcela de $5.027,17 \text{ m}^2\text{s}$ y no los $3.821 \text{ m}^2\text{s}$ que ahora ostenta.

Existe un déficit de la superficie de parcela privada que en justa compensación en la reversión de la situación que se pretende ahora a un uso industrial no le debiera suponer una mayor carga.

El resultado de la reversión sería una parcela de $5.053,66 \text{ m}^2\text{s}$ con una edificabilidad de $2.590 \text{ m}^2(\text{t})$ de uso de actividades económicas.

Pero como uno de los objetivos de la ordenación es aplicar las determinaciones establecidas para todo el Área de Lanbarrén, en este punto y teniendo en cuenta que una de las determinaciones que marcan la ordenación de todo el Área es la fijación de una parcela mínima edificable de $1.500 \text{ m}^2(\text{t})$, la edificabilidad en principio asignada $2.590 \text{ m}^2(\text{t})$ supone su indivisibilidad, algo que genera un especial gravamen para el propietario, aconsejándose una edificabilidad mínima de $3.000 \text{ m}^2(\text{t})$, lo que supone que para cumplir con las determinaciones del Área, se hace necesario ocupar parte de la superficie de dominio público, que será objeto de compensación de conformidad con el artículo 146.2 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, y que se cuantificará en el capítulo correspondiente.

ERAIKIGARRITASUNA

	Ekon. jarduer. erabil. (m ² (s))	edo	Erabil. terciarioa (m ² (s))	Ekipam. publi. erabilera
PP2001	2.590		1.850	Ezarri gabea
HAPO	-----		4.250	Ezarri gabea
HAPB	3.020		-----	Ezarri gabea

EDIFICABILIDAD

	Uso act. ecón. (m ² (t))	ó	Uso terciario (m ² (t))	Uso de equ. público
PP2001	2.590		1.850	No establecida
PGOU	-----		4.250	No establecida
PEOU	3.020		-----	No establecida

3.8. Ekipamendu estandarren erreserba.

3.8.1. Tokiko sistemen sareko ekipamendu publikoak.

Hirigintzako estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuko 6. artikuluko hirugarren zenbakiak ezartzen duenez, finkatu gabeko hiri-lurzoruko ekipamenduak (bai jarduketan edo jarduketa integratuetan, bai zuzkiduretan) hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren gainean kalkulatu dira, aldez aurretik gauzatu-takoarekiko.

Gure kasuan, 2001. urteko Plan Partzialaren garapenetik datorren finkatu gabeko lurzoruko jarduketa integratua da, indarrean zeuden lurzoru urbanizagarriaren estandarrek bete zituen. Eta, gainera, proposatutako antolamendu berriak industriarako 430 m²(s)-ko eraikigarritasuna handitzea dakar soilik, 2001. urteko Plan Partzialean ezarritakoaren aldean; alegia, % 16,60ko areagotzea.

Aplikagarria zaio 123/2012 Dekretuaren 6. artikuluko bigarren atala, zeinak honako hau ezartzen baitu:

«Jarduketa integratuetan finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta eraikigarritasuna gehitzearen ondoriozko ekipamenduetarakoan, erabilera nagusia bizitegirako ez denean, hirigintza-plangintzak honako estandar hauek ezarriko ditu, gutxienez:

— Berdegunean eta espazio libreak:

Berdegunetarako eta espazio libreterako gordetako lurzoru, eremuaren edo zuzkidura-jarduketaren guztizko azaleraren % 6koa, erabilera nagusia ez baita bizitegirakoa. Lurzoru horren erdia aparkaleku publikotarako erabili ahal izango da».

Eremuaren azalera 15.147 m²(s)-koa dela kontuan hartuta, berdeguneetarako eta espazio libreterako lurzoru publikoak 908,82 m² izango dira. Eremuaren barruan betetzen dira, baina % 16,60ko murrizketa justuarekin, azkenean 150,86 m² izango dira.

— Aparkaleku-kopurua:

Antolamendu honek lurzoruei ematen zaien ekonomia-jardueren erabilerraren kalifikazioa ezartzen du; beraz, ez litzuke hirugarren sektoreko erabilerrarako ezarritako aparkalekuetarako estandarrek bete behar. Hala ere, Oiertzungo HAPOk erabilera horretarako betebeharrak ezartzen du, HAPOaren Ordenantzen 75. artikuluan ezarritakoa:

«Ekonomia-jarduera nagusiki industrial denean, oro har ezarritako gutxienezko aparkaleku-kopurua 0,25 plazakoa izango da sestra gaineko 25 m²-ko sabai-azalera bakoitzeko».

Aurreikusitako antolamendua kontuan hartuta, ekonomia-jardueretarako edo industria-jardueretarako erabiliko diren 3.020 m²(s) horiek 30 aparkaleku-plaza dakartzate, b.01 eta b.02 lurzati pribatuak betetzen direnak. Murrizketa alde batera utzi da; izan ere, antolatutako plazek lurzati pribatuak erabilera betetzen dute, beharrezkoa izanik aparkaleku-estandarra ezartzea jarduera garatzeko.

— Landaredia:

Zuhaitz bat landatu edo kontserbatu eraikitako 100 metro koadro bakoitzeko. Eraikigarritasuna handitzeko (% 16,60) irizpide zuzentzailea kontuan hartuta, estandarra betetz, hasierako 31 zuhaitzetatik nahikoa litzateke 6 zuhaitz landatzea edo mantentzea.

Estandar guztiak betetzen dira eremuan.

3.8.2. Espazio libreak eta berdeguneak.

Espazio libreak eta berdeguneak ekonomia-jardueretarako lurzatiaren sarreraren daude, 150,86 m²-ko azalerarekin. Dokumentu honetako «05. Antolamendua» planoan grafiatutako erreserba ikus daiteke.

3.8.3. Bide sarea eta aparkalekuak.

Aparkalekuen zuzkidurari dagokionez, HAPOan planteatutako aurreikuspena lehendik proposatutako hotel-erabilerraren arabera egin zen. Gaur egungo egoera errotiko aldaketa da Eremuaren

3.8. Reserva de estándares de dotaciones.

3.8.1. Dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

El artículo 6 apartado tercero del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, establece que las dotaciones locales en el suelo urbano no consolidado tanto en actuación o actuación integradas como de dotación, se calcularán sobre el incremento de edificabilidad urbanística respecto a la previamente materializada.

En nuestro caso, estamos ante una actuación integrada de suelo no consolidado proveniente del desarrollo del Plan Parcial del año 2001, que ya cumplió con los estándares del suelo urbanizable en vigor. Y, además, la nueva ordenación propuesta sólo supone un incremento edificabilidad de 430 m²(t) industrial respecto al establecido en el Plan Parcial del año 2001, lo que supone un 16,60 % de incremento.

Resulta de aplicación el artículo 6.º apartado segundo del Decreto 123/2012 que establece:

«En el suelo urbano no consolidado en actuaciones integradas y de dotación por incremento de la edificabilidad, en las que el uso predominante sea distinto del residencial, el planeamiento urbanístico establecerá, como mínimo, los siguientes estándares:

— Zonas verdes y espacios libres:

Una reserva de suelo para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6 % de la superficie total del área o actuación de dotación, ya que el uso predominante no es el residencial, pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.»

Teniendo en cuenta que la superficie del Área es de 15.147 m²s, los suelos públicos para zonas verdes y espacios libres resultarán 908,82 m²s, que se cumplen dentro del Área, pero en justa reducción con el 16,60 %, finalmente resultan 150,86 m²s.

— Plazas de aparcamiento:

La presente ordenación establece una calificación de uso de actividades económicas de los suelos, por tanto, no debiera cumplir los estándares para aparcamientos establecidos para uso terciario. Sin embargo, el PGOU de Oieratzun establece una obligación para ese uso establecido en el artículo 75 de las Ordenanzas del P.G.O.U.:

«Cuando el uso de la actividad económica sea predominantemente industrial, la dotación mínima de aparcamiento establecida con carácter general será de 0,25 plazas por cada 25 m² de superficie de techo sobre rasante».

En atención a la ordenación prevista, los 3.020 m²(t) de uso actividades económicas o industrial conllevan el establecimiento de 30 plazas de aparcamiento que se cumplen en las parcelas privadas b.01 y b.02. Se obvia la reducción, pues las plazas ordenadas cumplen al uso destino de las parcelas privadas, siendo necesario el establecimiento del estándar de aparcamiento para el desarrollo de la actividad.

— Vegetación:

Plantación o conservación de 1 árbol por cada 100 metros cuadrados de construcción. Teniendo en cuenta el criterio corrector del incremento de edificabilidad (16,60 %), de los inicialmente 31 árboles, el cumplimiento del estándar bastaría con la plantación o mantenimiento de 6 árboles.

Todos los estándares se cumplen en el Área.

3.8.2. Espacios libres y zonas verdes.

Los espacios libres y zonas verdes se localizan en la zona de la entrada a las parcelas de actividades económicas, con una superficie de 150,86 m², puede observarse la reserva grafiada en el plano Ordenación 05 del presente documento.

3.8.3. Red viaria y aparcamientos.

La previsión planteada en el PGOU en cuanto a la dotación de aparcamientos se realizó de conformidad al uso hotelero planteado, la situación actual es un cambio radical desde la

premien ikuspegitik; horrenbestez, 100 m² sabai eraikigarri bakoitzeko 4 plaza gaurgero ez dira beharrezkoak. Aparkaleku-estandarrek hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuan ezarritako gutxienekoetara murriztu behar dira.

Eremu pribatura sartzeko bide berri bat baino ez da egingo, Eremuaren hegoaldean dagoen errepidetik, etorkizuneko industria-pabiloietara sartzeko. Bide pribatu partekatua izango da, eta eraikitzea aurreikusita dauden bi nabeetara sartzeko beharrezkoak diren zortasunak izango ditu.

20 zenbakidun antolamendu-planoak bide pribatuaren kopena jasotzen du.

Aparkalekuak, horiek ere jabari pribatukoak, industria-erabilerako lurzati pribatuen barruan banatzen dira.

3.9. Kalifikazio xehakaturia.

Kalifikazio xehakatu berria planteatzen da, HAPOn ezarritakoarekin alderatuta.

perspectiva de las necesidades del Área, las 4 plazas por cada 100 m² t.e. ya no son necesarias, procede reducir los estándares de aparcamiento a los mínimos establecidos en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

Tan sólo se crea un nuevo vial de acceso a la zona privada desde la carretera situada en la zona Sur del Área, para acceso a los futuros pabellones industriales, que tendrá la condición de vial privado compartido sometido a las servidumbres necesarias para acceso a las dos naves que están previstas edificar.

El plano de ordenación número 20 refleja la localización del vial privado.

Los aparcamientos también de dominio privado se distribuyen dentro de las parcelas privadas de uso industrial.

3.9. Calificación pormenorizada.

Se plantea la nueva Calificación Pormenorizada, comparando con la establecida en el PGOU.

	HAP0		HAPB
PRIB. HOTEL ERABILERA	3.821,00	Azalera (m ²)	-----
PRIB. INDUSTRIA ERABILERA	-----		6.000,00
EKIPAMENDUA	11.326,00		8.996,14
ESPazio LIBREAK	-----		150,86
GUZTIRA	15.147,00		15.147,00

	P.G.O.U		P.E.O.U
PRIV. USO HOTELERO	3.821,00	Superficie (m ²)	-----
PRIV. USO INDUSTRIAL	-----		6.000,00
EQUIPAMIENTO	11.326,00		8.996,14
ESPACIOS LIBRES	-----		150,86
TOTAL	15.147,00		15.147,00

3.10. HAPBaren ezaugarriak eta erabilera parametroak. Araudia betetzea.

3.10. Características del P.E.O.U. y parametros de uso. Cumplimiento de la normativa.

KALIFIKAZIO XEHATUAREN TAULA

Azalpena	Azal. (m ²)
Espazio libreak	150,86
Ekipamendu publikoa	8.996,14
Industria-erabilera pribatua	6.000,00
Guztira	15.147,00
02 Antolamendu-planoa	

LURZORUAREN JABARIAREN ETA ERABILEREN TAULA

Jabaria	Erabilera	Azal. (m ²)
Jabaria eta erabilera pribatua	b.20 lurzatiak	6.000,00
Jabari eta erabilera publikoa	Berdeguneak	150,86
Jabari eta erabilera publikoa	Ekipamendu kolektibo publikoa	8.996,14
Guztira		15.147,00
04 Antolamendu-planoa		

EZAUGARRIEN LABURPEN TAULA, LURZATIKA

Lurzatia	Azalera (m²s)	Eraikigarritasuna (m²s)			
		Hirigintza eraik.		Eraik. fisikoa	
		Sestra gainean	Sestrapean	Sestra gainean	Sestrapean
b.01	3.000,00	1.520,00	Ez da zenbatu		1.800,00
b.02	3.000,00	1.500,00	Ez da zenbatu		1.800,00
g.01	8.192,12			x	x
f.01	150,86				
Guztira	15.147,00	3.020,00		x	3.600,00

TABLA DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Concepto	Sup. (m²)
Espacios libres	150,86
Equipamiento público	8.996,14
Uso industrial privado	6.000,00
Total	15.147,00
Plano de Ordenación 02	

TABLA DE DOMINIO Y USOS DEL SUELO

Dominio	Uso	Sup. (m²)
Dominio y uso privado	Parcelas b.20	6.000,00
Dominio y uso público	Zonas verdes	150,86
Dominio y uso público	Equipamiento colectivo público	8.996,14
Total		15.147,00
Plano de Ordenación 04		

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS

Parcela	Superficie (m²s)	Edificabilidad (m²t)			
		Edif. urbanística		Edif. física	
		Sobre rasante	Bajo rasante	S. rasante	B. rasante
b.01	3.000,00	1.520,00	No computa		1.800,00
b.02	3.000,00	1.500,00	No computa		1.800,00
g.01	8.192,12			x	x
f.01	150,86				
Total	15.147,00	3.020,00		x	3.600,00

HIRIGINTZAKO ARAUAK

- Aurkibidea.
- Atariko titulua. Xedapen orokorrak.
- 1. Esparrua.
- 2. Indarrean sartzea.
- 3. Indarraldiaren baldintzak.
- 4. Kontzeptuen terminologia.
- 5. Proiektua osatzen duten agiriak eta helmena.
- I Titulua. Lurzorua hirigintza araubidea.
- I.1. Kalifikazio araubidea.
- 6. Definizioa.
- 7. Kalifikazio kodea.

NORMAS URBANÍSTICAS

- Índice.
- Título preliminar. Disposiciones generales.
- 1. Ámbito.
- 2. Entrada en vigor.
- 3. Condiciones de vigencia.
- 4. Terminología de conceptos.
- 5. Documentos constitutivos del proyecto y alcance.
- Título I. Régimen urbanístico del suelo.
- I.1. Régimen de calificación.
- 6. Definición.
- 7. Código de calificación.

8. Sailkapen eremu xehatuaren erabilera eta jabari baldintzak.
9. Sailkapen eremu xehatuaren eraikuntza baldintzak.

I.2. HAPBa garatzeko eta egikaritzeko araubidea.

10. Hirigintzako jarduketara araubidea.
11. Hirigintza ahalmenak eskuratzea.

II. Titulua. Lurzati eraikigarrien erabilerari eta eraikuntzari buruzko ordenantzak.

- II.1. Eraikuntza, aprobetxamendu eta bolumen baldintzak.
12. Eraikuntza aprobetxamendua.
13. Partzelazioa.
14. Lurzati okupazioa.
15. Eraikinen gehieneko lerroakadura.
16. Gehieneko garaiera eta solairu kopurua.
17. Solairuen arteko garaiera.
18. Aparkalekuak.
19. Eraikuntza osagarriak.
20. Espazio eraikiezinak.
21. Hegalkinak eta atzeraemanguneak.
22. Teilatu-hegalak.
23. Itxiturak.
24. Publizitatea eta errotuluak.
25. Eskailerak eta eraikinetarako sarbidea.
26. Igogailuak.
27. Barruko errepidea.
- II.2. Erabilera baldintzak.
28. Erabilera araubidea.

ATARIKO TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. *Esparrua.*

Proiektu honen eremua Lanbarrengo LAN-1B azpieremua da. Ordenantza hauek urbanizazio-, eraikuntza- eta eraikintza-jarduerara mota guztiei ezarriko zaizkie, baita Eremu osoko lurzati, eraikinen eta espazio librean erabilera arautzea ere.

2. *Indarrean sartzea.*

Plan honen zehaztapenak behin betiko onespenez-akordioa argitara ematen denean sartuko dira indarrean Ordenantzen testu osoarekin batera, Toki Araubidearen Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legeko 70-2. artikulua ezartzen dituen baldintzetan.

3. *Indarraldiaren baldintzak.*

Planaren zehaztapenak indarrean egongo dira, ezarritako prozedurari atxikita, horiek aldatzen ez diren edo ondorengo beste batzuek indargabetzen dituzten arte.

Plan honetako zenbait zehaztapen baliogabetzeak, deuseztatzeak edo aldatzeak ez du gainerako baliogabetasunean eraginik izango, elkarrekiko harreman- edo mendetasun-inguruabarrangatik horietako batzuk aplikaezinak direnean izan ezik.

4. *Kontzeptuen terminologia.*

Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptuak bat datoz 2/2006 Legean eta horren elkarkide diren xedapen osagarrietan erabilitako zehaztapenekin.

8. Condiciones de uso y dominio de las zonas de calificación pormenorizada.

9. Condiciones de edificación de las zonas de la calificación pormenorizada.

I.2. Régimen para el desarrollo y ejecución del P.E.O.U.

10. Régimen de actuación urbanística.
11. Adquisición de facultades urbanísticas.

Título II. Ordenanzas de uso y edificación de parcelas edificables.

- II.1. Condiciones de edificación, aprovechamiento y volumen.
12. Aprovechamiento edificatorio.
13. Parcelación.
14. Ocupación de parcela.
15. Alineaciones máximas de las edificaciones.
16. Altura máxima y número de plantas.
17. Altura entre plantas.
18. Aparcamientos.
19. Construcciones auxiliares.
20. Espacios no edificables.
21. Vuelos y retranqueos.
22. Aleros.
23. Cerramientos.
24. Publicidad y rótulos.
25. Escaleras y acceso a edificios.
26. Ascensores.
27. Vial interior.
- II.2. Condiciones de uso.
28. Régimen de uso.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES GENERALES

1. *Ámbito.*

El ámbito del presente Proyecto es el Subárea LAN-1B de Lanbarren, se aplicarán las presentes ordenanzas a todo tipo de actividad urbanizadora, constructiva y edificatoria, así como la regulación del uso de las parcelas, edificios y espacios libres de todo el Área.

2. *Entrada en vigor.*

Las determinaciones del presente Plan entrarán en vigor una vez que se publique el acuerdo de aprobación definitiva, con inclusión del texto íntegro de las Ordenanzas, en los términos establecidos por el artículo 70-2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

3. *Condiciones de vigencia.*

Las determinaciones del plan mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o derogadas por otras posteriores, con sujeción al procedimiento establecido.

La nulidad, anulación o modificación de algunas de las determinaciones del presente Plan no afectará a la validez de las restantes, salvo que en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicables por circunstancias de interrelación o dependencia.

4. *Terminología de conceptos.*

Los conceptos utilizados en las presentes Ordenanzas se ajustan a las determinaciones empleadas en la Ley 2/2006 y disposiciones complementarias concordantes.

Ordenantzak interpretatzeko orduan, Kode Zibilaren 3. artikuluko irizpideak erabiliko ditu Udalak.

5. *Proiektua osatzen duten agiriak eta horien helmena.*

Plan Berezi hau honako agiriek osatzen dute:

- A. Memoria.
- B. Antolaketa eta kudeaketa jarraibideak.
- C. Hirigintzako arauak.
- D. Finantza bideragarritasunaren azterketa
- E. Informazio eta antolaketa planoak.
- F. Ekonomia jasagarritasunari buruzko txostena.

I. TITULUA

LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA

I.1. KALIFIKAZIO ARAUBIDEA

6. *Definizioa.*

HAPB honen xede den eremuaren esparrua titulu honetan zehaztutako kalifikazio xehatuaren araubidera makurtzen da, 02. antolamendu-planoan ezarritako mugaketaren arabera.

7. *Kalifikazio kodea.*

Kalifikazio xehatua bat dator ondoko erabileren zerrendarekin; erabilera horiek, aldi berean, bat datoz Oiartzungo HAPOak esleitutako sistematizazioarekin.

- F lurzatia. espazio librean tokiko sistema.
- G lurzatia. hornidura ekipamendu publikoa.
- B lurzatia. ekonomia jardueretarako lurzati pribatua.

8. *Kalifikazio eremu xehatuaren erabilera eta jabari baldintzak.*

Lurzatietan baimendutako erabileren ezarpena eta jabari-baldintzak ordenantza honetan ezarritako zehaztapen berezietara egokituko dira, indarrean dagoen HAPOarekin bat etorritik.

— Ekipamendu publikoen sistema (g.01).

Jabaria: publikoa.

Hirigintza-erabilera: komunitate-ekipamendua.

Erabilera bateragarria:

— Komunikazio sistemak.

Jabaria: pribatu partekatua lurzati pribatuarako.

Hirigintzako erabilera: Oinezkoentzako eta ibilgailuen trafikorako bideak eta oinezkoentzako iragarritasuna.

— Ekonomia jardueretarako lurzatiak (b.01 eta b.02).

Jabaria: pribatua.

Erabilera bereizgarria: ekonomia-jarduerak.

Erabilera bateragarria: tertziarioa, ekonomia-jardueraren osagarri.

Debekatutako erabilerak: Ez dira onartuko beren ezaugarriak direla eta ingurumen-inpaktuaren ebaluazioa behar duten proiektuak; alegia, ez dira onartuko Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko I. eranskinean eta II. eranskinean jasotako kasuetako jarduerak.

9. *Kalifikazio eremu xehatuaren eraikuntza baldintzak.*

— Komunikazio sistemak.

Baztertuta, zerbitzu-instalazioak eta hiri-altzariak izan ezik.

Las Ordenanzas se interpretarán por el Ayuntamiento de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 3 del Código Civil.

5. *Documentos constitutivos del proyecto y su alcance.*

Los documentos del que consta el presente Plan Especial son los siguientes:

- A. Memoria.
- B. Directrices de organización y gestión.
- C. Normas urbanísticas.
- D. Estudio de viabilidad financiera.
- E. Planos de información y de ordenación.
- F. Informe de sostenibilidad económica.

TÍTULO I

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

I.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN

6. *Definición.*

El ámbito del área objeto de este P.E.O.U. queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente título, de acuerdo con la delimitación establecida en el plano de ordenación n.º 02.

7. *Código de calificación.*

La calificación pormenorizada, se ajusta a la siguiente relación de usos, que coinciden con la sistematización asignada por el P.G.O.U. de Oiartzun.

Parcela F. Sistema local de espacios libres.

Parcela G. Equipamiento dotacional público.

Parcela B. Parcela privada de actividades económicas.

8. *Condiciones de uso y dominio de las zonas de calificación pormenorizada.*

La implantación de los usos autorizados y las condiciones de dominio en las parcelas se ajustarán a las determinaciones particulares establecidas en la presente ordenanza en correspondencia con el P.G.O.U. vigente.

— Sistema de equipamiento público (g.01).

Dominio: Público.

Uso urbanístico: Equipamiento comunitario.

Uso compatible:

— Sistema de comunicaciones.

Dominio: privado compartido para las parcelas privadas.

Uso urbanístico: Zonas de vialidad para peatones y tráfico rodado, y accesibilidad peatonal.

— Parcelas de actividades económicas (b.01 y b.02).

Dominio: Privado.

Uso característico: Actividades económicas.

Uso compatible: Terciario en complemento de la actividad económica.

Usos prohibidos: No serán admisibles proyectos sometidos por sus características a Evaluación de Impacto Ambiental, es decir, se excluyen las actividades de los supuestos recogidos en el anexo I, y anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

9. *Condiciones de edificación de las zonas de calificación pormenorizada.*

— Sistema de comunicaciones.

Excluida, salvo instalaciones de servicio y mobiliario urbano.

— Espazio libreen sistema.

Baztertuta, apainketa-eraikina eta zerbitzu-instalazioak eta oinezkoen zirkulazioa errazten duen guztia izan ezik (arrapalak, eskailerak eta abar).

— Ekipamendu sistema publikoa.

Ekipamendu publikorako eraikina, Udalak zehaztu beharrekoa.

— Lurzati pribatuak (b.01 eta b.02).

Ekonomia-jardueretarako eraikinak II/I profilean, gehienez ere % 60ko okupazioarekin.

I.2. HAPBA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO ARAUBIDEA

10. Hirigintzako jarduketa araubidea.

Eremu osoa hiri-lurzoru finkatugabea da, eta, horretarako, jarduketa integratuko eremu bat mugatzen du, 15.147 m²-ko azalera duena.

Egikaritze-unitate (EU) bakarra ezarri da onurak eta kargak bidezkitasunez banatzeko. EU horren adierazpen grafikoa 3 zenbakidun antolamendu- planoan ageri da. Plano horretan, halaber, «Jarduketa Integratuko Eremua»ren mugaketa jasotzen da, antolamendu-eremuarekin eta EUarekin bat datorrena.

Jarduketa Integratu horrek hainbat etapa izan ditzake, gerora edo aldi berean garatuko den Hirigintzako Jarduketa Programan (HJP) ezarritakoaren arabera. Plan honetako aurreikuspenak ku-deaketa-sistema pribatu bidez garatuko da (Itun Sistema).

Urbanizazio-proiektuaren edo urbanizazio-obren proiektu osagarriaren arabera gauzatuko den urbanizazioa etapa batean egingo da; berau espresuki finkatuko da Hirigintzako Jarduketa Programan (HJP), Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 154. artikuluko d) atalean aurreikusita-koaren arabera.

11. Hirigintza ahalmenak eskuratzea.

Agiri honetan definitutako hirigintza-edukia eskubide hauek ondoz ondo eskuratuz integratzen da:

1. Urbanizatzeko eskubidea. HAPB hau eta HJPa behin betiko onartzearekin eskuratzen da.

2. Hirigintza-aprobetxamendurako eskubidea. Lagapen-, berdinbanaketa- eta urbanizazio-betebeharrak ezarrita dauden epeetan betez eskuratzen da.

3. Eraikitze eskubidea. Dagokion lizentzia emateak eraikitze eskubidea eskuratzea ekarriko du, agiri honetan zehaztutako hirigintza- antolamenduaren arabera. Aldi berean urbanizatu eta eraikiko da.

4. Eraikitakoaren gaineko eskubidea. Obrak amaitzean eskuratzen da, emandako eta iraungi gabeko lizentziaren babesean.

II. TITULUA

LURZATI ERAIKIGARRIEN ERABILERARI ETA ERAIKUNTZARI BURUZKO ORDENANTZAK

II.1. ERAIKUNTZA, APROBETXAMENDU ETA BOLUMEN BALDINTZAK

12. Eraikuntza aprobetxamendua.

Sestra gaineko eta sestra azpiko gehieneko eraikuntza-aprobetxamenduak «x» planoaren eta hirigintza-fitxen arabera arautzen dira.

— Sistema de espacios libres.

Excluida, excepto la edificación ornamental e instalaciones de servicios y toda la que facilite la circulación peatonal (rampas, escaleras, ...).

— Sistema de equipamiento público.

Edificio para equipamiento Público a determinar por el Ayuntamiento.

— Parcelas privadas (b.01 y b.02).

Edificios para uso de actividades económicas en perfil II/I con una ocupación máxima del 60 %.

I.2. RÉGIMEN PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL P.E.O.U.

10. Régimen de actuación urbanística.

La totalidad del ámbito constituye suelo urbano no consolidado, delimitando al efecto un Área de Actuación Integrada con una superficie de 15.147 m²s.

Se establece una única Unidad de Ejecución (U.E.) a efectos de reparto equitativo de los beneficios y cargas. La expresión gráfica de dicha U.E. queda reflejada en el plano de ordenación n.º 3. En dicho plano se recoge igualmente la delimitación del «Área de Actuación Integrada», coincidente con el ámbito de ordenación y con la U.E.

Esta Actuación Integrada podrá ser objeto de varias etapas conforme a lo establecido por el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) a desarrollar posteriormente o paralelamente. El desarrollo de las previsiones del presente plan se efectuará por sistema de gestión privado (Sistema de Concertación).

La urbanización que se ejecutará conforme al Proyecto de Urbanización o el proyecto Complementario de Obras de Urbanización, se realizará en una etapa, que quedará fijada expresamente en el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) de conformidad a lo previsto en el apartado d) del artículo 154 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

11. Adquisición de facultades urbanísticas.

El contenido urbanístico definido en el presente documento se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

1. Derecho a urbanizar. Se adquiere con la Aprobación Definitiva del presente P.E.O.U. y el P.A.U.

2. Derecho al aprovechamiento urbanístico. Se adquiere mediante el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos que se establezcan.

3. Derecho a edificar: El otorgamiento de la correspondiente licencia determinará la adquisición del derecho a edificar de acuerdo con la ordenación urbanística definida en el presente documento. La urbanización y la edificación se realizarán simultáneamente.

4. Derecho a la edificación. Se adquiere a la conclusión de las obras al amparo de la licencia otorgada y no caducada.

TÍTULO II

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES

II.1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, APROVECHAMIENTO Y VOLUMEN

12. Aprovechamiento edificatorio.

Los aprovechamientos edificatorios máximos sobre y bajo rasante quedan regulados según el plano x y las fichas urbanísticas.

— b.01 lurzattia.

Lurzati honetan ekonomia-jardueretarako baimentzen den sestra gaineke gehieneko aprobetxamendua 1.520 m²(s) da.

Aparkalekuetarako eta erabilera osagarrietarako baimentzen den sestra azpiko aprobetxamendu ez konputagarria 1.800 m²(s) da.

—b.02 lurzattia.

Lurzati honetan ekonomia-jardueretarako baimentzen den sestra gaineke gehieneko aprobetxamendua 1.500 m²(s) da.

Aparkalekuetarako eta erabilera osagarrietarako baimentzen den sestra azpiko aprobetxamendua 1.800 m²(s) da.

—g.01 lurzattia.

Sestra gaineke eta sestra azpiko aprobetxamendua Udalak ezarriko du ondoren, indarrean dagoen lege-prozeduraren arabera.

13. Partzelazioa.

Jarraian, Memoriako 3.10 puntuko taula ageri da, lurzati ezaugarriak jasotzen dituen.

—Parcela b.01.

El aprovechamiento sobre rasante máximo destinado a usos de actividades económicas que se autoriza en esta parcela es de 1.520 m²(t).

El aprovechamiento bajo rasante destinado a aparcamientos y usos auxiliares que se autoriza es de 1.800 m² (t) no computables.

—Parcela b.02.

El aprovechamiento sobre rasante máximo destinado a usos de actividades económicas que se autoriza en esta parcela es de 1.500 m²(t).

El aprovechamiento bajo rasante destinado a aparcamientos y usos auxiliares que se autoriza es de 1.800 m² (t).

—Parcela g.01.

El aprovechamiento sobre rasante y bajo rasante será establecido por el Ayuntamiento con posterioridad conforme al procedimiento legalmente vigente.

13. Parcelación.

Se recoge a continuación la tabla del punto 3.10 de la Memoria, en la que se recogen las características de las parcelas.

EZAUGARRIEN LABURPEN TAULA LURZATIKA

Lurzattia	Azalera (m ² s)	Eraikigarritasuna (m ² s)			
		Hirigintza eraik.		Eraik. fisikoa	
		Lurzati pribatuak		Ekipam. publikoa	
		Sestra gainean	Sestra azpian	Sestra gainean	Sestra azpian
P1	3.000,00	1.520,00	x		1.800,00
P2	3.000,00	1.500,00	x		1.800,00
P3	8.192,12			x	x
P4	905,88				
Guztira	15.098,00	3.020,00	x	x	3.600,00

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS POR PARCELAS

Parcela	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)			
		Edif. urbanística		Edif. física	
		Parcelas privadas		Equip. público	
		Sobre rasante	Bajo rasante	S. rasante	B. rasante
P1	3.000,00	1.520,00	x		1.800,00
P2	3.000,00	1.500,00	x		1.800,00
P3	8.192,12			x	x
P4	905,88				
Total	15.098,00	3.020,00	x	x	3.600,00

Partzelazioaren ondorioetarako, gutxieneko lurzattia izango da erantsitako taulan mugatutako lurzati bakoitza; alegia, lurzati pribatu eraikigarriekiko 1.500 m²(s)-ko modulua, eta ezin izango dira banatu, ezta Jabetza Horizontalaren araubidean ere.

14. Lurzati okupazioa.

Lurzatiaren gehieneko okupazioa nahitaezko atzeratzeen bidez definitzen da, 06 zenbakidun antolamendu-planoan (sestra gainean) eta 07 zenbakidun antolamendu-planoan (sestra azpian) zehaztuta.

A efectos de parcelación, se considera la parcela mínima cada una de las delimitadas en la tabla adjunta, es decir, respecto a las parcelas privadas edificables el módulo de 1.500 m²(t), sin que puedan ser objeto de división, ni siquiera en régimen de Propiedad Horizontal.

14. Ocupación de parcela.

La ocupación máxima de la parcela se define por medio de los retiros obligatorios determinados en los planos de ordenación n.º 06 (sobre rasante) y en el plano n.º 07 de ordenación (bajo rasante).

Gehieneko okupazio-ehunekoa lurzati bakoitzaren azalaren % 60 da. Sestra gaineko eraikinek ezin izango dute inola ere ehuneko hori gainditu, lurzati pribatu eraikigarri bakoitzari esleitutako sestra gaineko eraikigarritasuna txikiagoa baita.

15. Eraikinen gehieneko lerrokadura.

B.01 eta b.02 lurzati pribatuen eraikuntzaren gehieneko lerrokadura 06 eta 07 zenbakidun antolamendu-planoetan ezarritakoa da, lehen aipatu moduan.

Itxitura perimetralekin bat datorren lurzatiaren mugatik, 5,00 m-ko «nahitaezko gutxieneko atzeratzea». Atzeratze hori 25 metrora handitu beharko da baldin eta fatxadak karga- eta deskarga-portua badu, bidearekiko penpendikularrean.

16. Gehieneko garaiera eta solairu kopurua.

Garaiera eraikigarria 10,50 m izango da, garaiera librea barnealdean. Salbuespenak onartuko dira biltegi adimendunen kasuan; halakoetan, garaiera proposamen arkitektonikoaren eta bideragarritasunaren arabera arautuko da.

Baimendutako eraikuntza-profila bi (2) solairukoa izango da sestra gainean eta solairu bateko (1) sestra azpian (II/I).

Zenbatzen ez diren solairuarteak jartzea baimentzen da, baina horiek ezingo dute gainditu lurzatiari esleitutako sestra gainean garatu beharreko eraikuntza- aprobetxamenduaren % 30.

17. Solairuen arteko garaiera.

Pertsonak egongo diren lokalen gutxieneko garaiera librea bi eta berrogeita hamar metrokoa (2,50 m) izango da.

Sotoko solairuaren garaiera librea 2,20 m eta 3,20 m artekoa izango da.

18. Aparkalekua.

Aplikagarriak zaizkion hirigintza-estandarrek betez, b.01 eta b.02 lurzatiaren beharrak asetzeko, bi lurzatiaren azaleran gutxienez 30 azalerako aparkalekuko zuzkidura ezartzen da modu globalean, Oiartzungo HAPOa ezarritik.

Plaza bakoitzak forma angeluzuzena izango du, eta gutxienezko azalera 2,20 metro eta 4,50 metrokoa izango da.

Horien kokapena urbanizazio-obra osagarrien proiektuan definitutako da, eraikuntza-proiektuarekin batera jasoko dena.

Halaber, aparkalekuak ezarri ahal izango dira eraikinen sestra azpian; horiek ez dira zenbatuko, eraikin pribatuetan garatzen diren jardueren premiak kontuan hartuta.

19. Eraikuntza osagarriak.

Eraikin nagusiarekiko independenteak diren eraikin osagarriak edo eranskinak b.01 eta b.02 lurzatiaren bakarrik onartuko dira, betiere ezarritako gehieneko okupazio-ehunekoa eta eraikigarritasun-indizea gainditzen ez badute, eta onartutako erabilera hauetara bideratzen badira:

— Estalitako gorputz txikiak, paretarik edo alboko itxiturarik gabe, kanpoan egon behar duten zerbitzuak babesteko eta/edo hartzeko; besteak beste gas-, oxigeno-, ur- edo bestelako deposituetarako instalazioak.

— Fatxadako lerroan: zerbitzu publikoetarako etxolak (transformazio- estazioak, uraren, elektrizitatearen eta bestelako enurgailuetarako gelak nahiz etxebizitzarako ez diren atezaintzarako etxolak).

20. Espazio eraikiezinak.

Bereziki hartuko dira kontuan kalearen aurrealdea duen espazio librea eta bideen aurrealdeak; gune horien barruan debekatuta dago multzoaren irudi estetikoak aldatuko duen edozein elementu, baita zaborrak eta hondakinak biltegitratzea ere.

El porcentaje de ocupación máxima es del 60 % de la superficie de cada parcela, el cual no podrá ser superado en ningún caso por las edificaciones sobre rasante ya que la edificabilidad sobre rasante asignada a cada parcela privada edificable es inferior.

15. Alineaciones máximas de las edificaciones.

La alineación máxima de la edificación de las parcelas privadas b.01 y b.02 es el establecido en los planos de ordenación 06 y 07 como ha quedado dicho.

Del límite de parcela coincidente con los cierres perimetrales 5,00 m de «retiro mínimo obligatorio». Dicho retiro deberá incrementarse a 25 metros en el caso de plantear fachada con puerto de carga y descarga en perpendicular al vial.

16. Altura máxima y número de plantas.

La altura edificable se fija en 10,50 m de altura libre interior. Se admitirá excepciones en el caso de almacenes inteligentes, en cuyo caso la altura se regulará en función de la propia propuesta arquitectónica y su viabilidad.

El perfil de edificación autorizado será de dos plantas (2) plantas sobre rasante y una (1) bajo rasante (II/I).

Se autoriza la disposición de entreplantas que no computan, que no podrá superar el 30 % del aprovechamiento edificatorio a desarrollar sobre la rasante que se asigna a la parcela.

17. Altura entre plantas.

La altura libre mínima en locales que hayan de estar ocupados por personas, será de dos con cincuenta metros (2,50 m).

La altura libre de la planta de sótano oscilará entre 2,20 m y 3,20 m.

18. Aparcamiento.

En cumplimiento de los estándares urbanísticos que le son de aplicación, se fijan de manera global para satisfacer las necesidades de las parcelas b.01 y b.02 el establecimiento en superficie de ambas parcelas una dotación mínima de 30 plazas de aparcamiento en superficie en aplicación del PGOU de Oiartzun.

Cada plaza tendrá forma rectangular y una superficie mínima de 2,20 metros por 4,50 metros.

Su emplazamiento será definido en el proyecto de obras complementarias de urbanización que se acompañará al proyecto constructivo.

También podrá establecerse superficie de aparcamientos en los bajo rasantes de las edificaciones, que no computan, en atención a las necesidades de las actividades que se desarrollan en las edificaciones privadas.

19. Construcciones auxiliares.

Las construcciones auxiliares o anexos, independientes de la principal, únicamente se admiten en las parcelas b.01 y b.02 siempre y cuando no superen el porcentaje máximo de ocupación y el índice de edificabilidad establecido, y se destinen a los siguientes usos admitidos:

— Pequeños cuerpos cubiertos, sin paredes o cerramientos laterales, destinados a proteger y/o acoger servicios que requieren permanecer en el exterior, como instalaciones para depósitos de gas, oxígeno, de aguas u otras.

— En la línea de fachada: Casetas para servicios públicos como estaciones transformadoras, estancias para medidores de agua, electricidad y otros; casetas para portería no destinadas a vivienda.

20. Espacios no edificables.

Se considerará especialmente el espacio libre con frente de calle, así como los frentes a viales; dentro de estos espacios se prohíbe cualquier elemento que altere la imagen estética del conjunto, así como el almacenamiento de basuras y residuos.

Eremu horren barruan baimenduta dago aparkaleku-erabilera, zuhaitzarekin tartekatuta. Funtzio zehatzik ez duten espazio guztiak lorategiz hornitu beharko dira behar den bezala, eta horiek aldizkako mantentze-lanak egin beharko zaizkie.

Eraikuntza-proiektuak eta, ahal badagokio, urbanizazio-obren proiektu osagarriak lurzatiaren kanpoko espazioen definizioa eta diseinua jasoko dituzte.

21. Hegalkinak eta atzeraemanguneak.

Hegalkinak -Irekiak edo itxiak-, markesinak eta zamalanetarako espazio estaliak jarri ahal izango dira, horiek konputatu gabe eta neurri librekoak, betiere ezarritako gehieneko lerrokadura errespetatzen badute.

22. Teilatu-hegalak.

Gehieneko luzera eta sakonera libreko hegala bat baimentzen da fatxadaren lerrokadura osoan, baita mantentze-lanetarako pasabideetarako, eguzkitakoetarako eta bestelakoetarako elementu irtenak ere.

23. Itxiturak.

Kalearen itxiturak eta aldameneko lurzatiaren arteko itxiturak 2,20 metroko altuera izango dute gehienez, eta zulatutako materialerik, burdin sare, alambre- hesi eta abarrez egingo dira eta/edo zuhaixka-landareetakoak izango dira. Burdin sareak gutxienez % 70eko hutsunea izango du. Uneoro bermatu beharko da itxituren irudi ona.

Itxitura fabrikako blokeekin edo antzekoekin itsua egitea proposatzen bada, espaloia-aren kotarekiko gehienez ere 1,00 metroko garaieraduna erakikiko da.

Zati trinkoaren gainetik, gehienez 2,20 metroko altueraraino, material zulatuekin, burdin sareekin, alambre-hesiarekin eta bestelakoekin eta/edo zuhaixka-landareekin osatu ahal izango da. Burdin sareak gutxienez % 70eko hutsunea izango du. Uneoro bermatu beharko da itxituren irudi ona.

Kaleak malda baldin badu, itxitura zatitu egingo da itxiturak ez dezan sekula 2,20 metroko garaiera gainditu.

Edonola ere, debekatuta daude sareta zeramikako edo hormigoizkoak, lurzatiaren itxiturak eratze-ko eraikuntza-elementu gisa.

Ez da itxiturarik onartuko hainbat lurzati erabilera komuna duten azaleretan, batez ere, b.01 eta b.02 lurzatiaren arteko sarbidean. Azken horretan, jabeek azalera hori erabiltze-ko erabaki-ko duten erregimena ezarriko da.

24. Publizitatea eta errotuluak.

Oro har, seinale eta publizitate guztiak lurzati bakoitzaren barruan egingo dira: kartelak eta errotuluak eraikinen bolumenaren barruan egongo dira, eta ez da horren gainetik elementu-rik irtengo.

Edonola ere, dagokion udal-baimena beharko da.

25. Eskailerak eta eraikinetarako sarbidea.

Gutxienezko neurriak eta ezaugarriak indarrean dagoen araudiari dagozkionak izango dira, bai EKTri dagozkionak, bai irisgarritasun-araudiari dagozkionak (68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, hiri-inguruneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio- eta komunikazio-sistemetakoa irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen).

26. Igogailuak.

Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio- sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua beteko dute.

Dentro de este espacio se permite el uso de aparcamiento combinándolo con el arbolado. Todos los espacios que no tengan una función concreta deberán ajardinarse convenientemente y realizar un mantenimiento periódico.

El proyecto de edificación y si cabe el complementario de obras de urbanización contendrá la definición y diseño de los espacios exteriores de las parcelas.

21. Vuelos y retranqueos.

Podrán disponerse vuelos -abiertos o cerrados- marquesinas y espacios cubiertos de carga y descarga, sin que sean computables y con dimensiones libres, siempre que respeten la alineación máxima establecida.

22. Aleros.

Se autoriza un vuelo máximo de longitud y profundidad libre en toda la alineación de fachada, así como elementos salientes destinados a pasarelas de mantenimiento, parasoles, etc.

23. Cerramientos.

El cerramiento de calle y entre parcelas vecinas, tendrá una altura total máxima de 2,20 metros, se realizará con material perforado, reja, alambreada, etc., y/o vegetación de arbusto. La reja tendrá como mínimo un porcentaje hueco del 70 %. En todo momento deberá asegurarse la buena imagen de los cerramientos.

En caso de que se proponga cerramiento ciego con fábrica de bloque o similar, se construirá con una altura máxima de 1,00 metro, respecto a la cota de la acera.

Por encima de la parte maciza, hasta una altura máxima de 2,20 metros, podrá completarse con material perforado, reja, alambreada, etc., y/o vegetación de arbusto. La reja tendrá como mínimo un porcentaje hueco del 70 %. En todo momento deberá asegurarse la buena imagen de los cerramientos.

En el caso de calle con pendiente, se dividirá el cerramiento de modo que no supere nunca la altura de 2,20 metros.

Quedan prohibidas, en cualquier caso, las celosías cerámicas o de hormigón, como elementos constructivos en la formación de los cerramientos de parcela.

No se permitirán cerramientos en aquellas superficies que tengan asignado un uso común a varias parcelas, principalmente el vial de acceso entre las parcelas b.01 y b.02 sobre la que se establecerá el régimen de disfrute de esa superficie que acuerden los propietarios.

24. Publicidad y rótulos.

Como norma general toda señalización y publicidad será dentro del recinto de cada parcela: los carteles y rótulos deberán estar incluidos dentro del volumen de las edificaciones, sin sobresalir ningún elemento por encima de éste.

En cualquier caso, será necesario el correspondiente permiso municipal.

25. Escaleras y acceso a edificios.

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente, tanto al C.T.E. como a la normativa de accesibilidad (Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

26. Ascensores.

Cumplirán con el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

27. *Barruko errepeidea.*

B.01 eta b.02 lurzatiak komunikatzen dituen barne-bidea pribatua izango da, eta jabeen ardura izango da horiek mantentzea eta kontserbatzea.

Bide horren gaineko eskubideen eta betebeharren araubidea dagokion Birpartzelazio Proiektuan finkatuko da.

II.2. ERABILERA BALDINTZAK

28. *Erabilera araubidea.*

Baimendutako erabileren ezarpena ordenantza honetan ezarritako zehaztapen berezietara egokituko da, indarrean da goen HAPOarekin bat etorriz.

— Ekonomia jardueretarako lurzatiak (b.01 eta b.02).

1. Erabilera bereizgarria: ekonomia-jarduera.

Bi lurzatiak jarduera horretarako erabiliko dira, eta, beraz, beste erabilera batzuetarako baimena erabilera nagusiarekin benetan bateragarriak direneta mugatuko da, eta erabilera hori eraikineko solairu guztietan gauzatu beharko da.

2. Baimendutako erabilerak.

Erabilera bereizgarriak beste erabilera osagarri batzuk ere izango ditu; instalazio- eta makineria-gelak kasurako, baita erabilera nagusiarekin lotura duten hirugarren sektorekoak ere (bulegoak).

3. Debekatutako erabilerak.

Ez dira onartuko beren ezaugarriak direla-eta ingurumen-inkaktuaren ebaluazioa behar duten proiektuak; alegia, ez dira onartuko Ingurumen Ebaluazioari buruzko abenduaren 9ko 21/2013 Legeko I. eranskinean eta II. eranskinean jasotako kasuetako jarduerak.

Debekatuta daude gogaikarritzat, osasunaren kalterakotzat, kaltegarritzat eta arriskutsutzat jotzen diren jarduerak; besteak beste, diskotekak, gasolindegia, hiltzeak, galdategiak edo antzeko instalazioak.

— Ekipamendu publikoko lurzatia g.01.

1. Erabilera bereizgarria: Ekipamendua.

G.01 lurzatia erabilera horretarako bideratuko da, eta erabilera baimendu, bateragarri eta debekatuen araubidea Udalak ezarriko ditu ekipamenduaren antolamendua egoki deritzon unean finkatzen duenean.

— Espazio libreko lurzatia f.01.

1. Erabilera bereizgarria: espazio libreko, oinezkoen zirkulazioarekin.

2. Baimendutako erabilerak: zerbitzuetako azpiegiturak.

3. Debekatutako erabilerak: gainerako guztiak.

27. *Vial interior.*

El vial interior que comunica a las parcelas b.01 y b.02 será de naturaleza privada, corriendo de cargo de los propietarios su mantenimiento y conservación.

El régimen de los derechos y obligaciones sobre el mismo será fijado en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

II.2. CONDICIONES DE USO

28. *Régimen de uso.*

La implantación de los usos autorizados se ajustará a las determinaciones particulares establecidas en la presente Ordenanza y en correspondencia con el P.G.O.U. vigente.

— Parcelas de actividades económicas (b.01 y b.02).

1. Uso característico: Actividades Económicas.

Ambas parcelas se destinarán a ese uso, por lo que la autorización de otros usos quedará limitada por su compatibilidad efectiva con el uso principal, debiendo desarrollarse este uso en todas las plantas de la edificación.

2. Usos autorizados.

El uso característico incluirá además otros usos auxiliares del mismo, como cuartos de instalaciones y maquinaria, además del terciario (oficinas) vinculados al uso principal.

3. Usos prohibidos.

No serán admisibles proyectos sometidos por sus características a Evaluación de Impacto Ambiental, es decir, se excluyen las actividades de los supuestos recogidos en el anexo I, y anexo II de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Quedan prohibidas las actividades que sean consideradas molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, tales como discotecas, gasolineras, matadero, fundiciones o instalaciones similares.

— Parcela de equipamiento público g.01.

1. Uso característico: Equipamiento.

La parcela g.01 se destinará a ese uso, y su régimen de usos autorizados, compatibles y prohibidos los establecerá el Ayuntamiento cuando fije la ordenación del equipamiento en el momento que crea oportuno.

— Parcela de espacios libres f.01.

1. Uso característico: Espacios Libres con circulación peatonal.

2. Usos autorizados: infraestructuras de servicios.

3. Usos prohibidos: todos los demás.