

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ANDOAINGO UDALA

Hirigintza

Illarramendi 48 HAEko b.04.a eta b.04.b lurzatien aldatetari dagokion xehetasun-azterlanaren behin betiko onespena.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 89.5 artikuluan xedaturikoari jarraiki, jarraian aipatzen den erabakiari buruzko iragarkia argitaratzen da:

2022ko martxoaren 31n Udaltzatzen Osoko Bilkurak egin duen batzaraldian behin betiko izaeraz onetsi da Manesbal Navarra SL enpresaren izenean diharduen Martin Balda Goñi jaunak 2021eko urriaren 21ean aurkeztu zuen Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokoreko HEA 48 Illarramendiko b.04.a eta b.04.b lursailak aldatzeko xehetasun-azterketa, Blanca Balda Sevilla arkitektoak 2021eko urrian idatzia. Behin betiko onarpenaren erabakian URA-Ur Agentziaren txostenean jasotako baldintza jaso da, hau da, xehetasun-azterketa honetan burutuko diren lanen exekuzio proiektuan hurengo zehaztapen lotesleak bete beharko dira:

– Hornidura eta saneamendua kudeatzen duen erakundearen ziurtagiria, garapen proposamena berriei ekiteko azpiegitura nahikoak daudela bermatzen duena.

– Dokumentazio grafikoa, hondakin-urak inguruko ur beltzen saneamenduko udal-sarera nola konektatzen diren eta «Andoain-en Ziako errekaaren saneamendu-proiektua» delakoan egitea aurreikusten den kolektorera nola konektatzen diren adierazten duena. Girder Ingenieria enpresak idatzi zuen 2012an. Era berean, aditzera eman beharko du euri-urak Ziako errekaaren trazadura berriarekin lotuko direla etorkizunean, Andoaingo udalerriko hiri-eremutik igarotzen den Ziako errekaaren uholdeen aurkako defentsarako proiektuan gauzatu beharrekoak.

– Hondakin-urak jasotzen dituen saneamendua Adunako Uraldeko HUARI konektatuta egotea baldintzatu eta bermatzen duen ziurtagiria.

Erabaki hau behin betikoa da, eta amaiera ematen dio administrazio-bideari. Bere aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa jarri daiteke, EAEko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzietarako Bilboko Epaitegian, iragarki hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunaren biharametik kontatzen hasita.

Ohartarazten da, baita ere, helegitea aurkezteko epea ebazpena jakinarazten edo argitaratzen den egunaren biharamunean hasten bada ere, hori epea amaitzen den hilabetea, jakinarazpen- edo argitalpen-datari dagokion egunean, amaitzen dela. Egun hori jaieguna edo baliogabea bada, epea hurrengo lanegunera arte luzatuko da.

Baita ere, jakinarazten da, helegite hori epea iraungitzen deneko egunaren hurrengo laneguneko 15.00etara arte aurkeztu ahal izango da, Epaitegiaren Idazkaritzan edo, bestela, egongo balitz, ezarri den erregistro nagusiko Zerbitzuan edo bulegoan, Auzitegi Konstituzionalak martxoaren 14an emandako 64/2005 Epairearen arabera.

Hori guztia egoki iritzitako beste edozein helegite aurkeztearen kaltetan izan gabe.

AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN

Urbanismo

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la modificación de las parcelas b.04.a y b.04.b del AIU 48 Illarramendi.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 89.5 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, se publica el presente anuncio relativo al referido acuerdo:

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión celebrada con fecha 31 de marzo de 2022, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la modificación de las parcelas b.04.a y b.04.b del AIU 48 Illarramendi del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, presentado con fecha 21 de octubre de 2021 por D. Martin Balda Goñi, en nombre y representación de Manesbal Navarra SL, y redactado por Dña. Blanca Balda Sevilla, arquitecta, con fecha octubre de 2021, con la condición impuesta en el informe emitido por URA-Agencia Vasca del Agua, consistente en que en el proyecto de ejecución de las obras incluidas en el estudio de detalle se dé cumplimiento a las siguientes determinaciones de carácter vinculante:

– El certificado del ente gestor que garantice la suficiencia de infraestructuras de abastecimiento y saneamiento para acometer las nuevas propuestas de desarrollo.

– La documentación gráfica donde se indiquen las conexiones tanto de las aguas residuales a la red de saneamiento de fecales existente en el entorno y su conexión al colector previsto ejecutar en el «Proyecto de Saneamiento de la Regata Ziako en Andoain», redactado por Girder Ingenieria en el año 2012. Asimismo, se deberá de indicar las futuras conexiones de las aguas pluviales al nuevo trazado de la regata Ziako a ejecutar en el proyecto de defensa contra inundaciones de la regata Ziako a su paso por el ámbito urbano del municipio de Andoain.

– El certificado que garantiza y condicione el cumplimiento de que el saneamiento de las aguas residuales esté conectado a la EDAR de Uralde en Aduna.

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 contar desde el día siguiente al de la publicación del anuncio en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

Se advierte que, si bien el plazo para la presentación del recurso comienza el día siguiente a la fecha de notificación o publicación de la resolución, finaliza el día equivalente a dicha fecha de notificación o publicación en el mes de vencimiento. Si el último día del plazo fuera inhábil o festivo finalizará el primer día hábil siguiente.

Asimismo, se informa que el recurso podrá presentarse hasta las 15 horas desde el día hábil siguiente al del vencimiento del plazo, en la Secretaría del Tribunal o, de existir, en la oficina o servicio de registro central que se haya establecido, de conformidad con la STC 64/2005 de 14 de marzo.

Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime pertinente.

Azkenik, jakinarazten da berraztertzeke helegitea aurkezteak ez duela eteten aurkatutako egintzaren burutzapena, etete hori eskatu eta Udalak onartzen duenean izan ezik, eta berraztertzeke helegiterik edo administrazioa-rekiko auzi-helegiterik ez aurkezteak, edota, dagokionean, horiek epez kanpo aurkezteak, ebaz-pena administrazio-egintza irmo bilakatzen duela.

Andoain, 2022ko apirilaren 1a.—Maider Lainez Lazcoz, alkatea. (2109)

ERANSKINA

XEHETASUN AZTERKETAREN ESPARRUA, NORAINOKOA ETA HELBURUAK

Xehetasun Azterketa honen esparrua HIE 48 Illarramendi eremuko Plan Partzialaren Aldaketako b.04.a eta b.04.b partzelek osatzen dute.

b.04.a partzelak 2.940 m²-ko azalera du, eta b.04.b partzelak, berriz, 3.874 m²-ko azalera. Partzela horiek industria-lurzorua gisa sailkatuta daude. Hiri-lurzorua izango da urbanizazio-obra amaitzen direnean. b.04.a partzela angeluzuzena da, eta honako muga hauek ditu: iparraldean, b.04.b partzela; mendebaldean, b.03.2 partzela; hegoaldean, h.01 partzela; eta ekialdean, 2. bidea. b.04.b partzelak, berriz, forma trapezoidala du, eta honako muga hauek ditu: iparraldean, f.01 espazio librea; mendebaldean, b.03.2 partzela; hegoaldean, b.04.a partzela; eta ekialdean, 2. bidea.

b.04.a partzelan, industria-erabilera garatu nahi da. Zehazki, 3.600 m²-ko oinplano-okupazioko azalera eta 5.037 m²-ko guztizko azalera izango duen pabiloi logistikoa bat eraikiko da. Xehetasun Azterketa honen helburua da azalera hori lortzeko beharrezkoa den azalera zatia b.04.b partzelatik b.04.a partzelara lekualdatzea. Horren ondorioz, b.04.a partzelaren azalera 5.037 m² izango da, eta b.04.b partzelarena, berriz, 1.777 m².

Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko B Dokumentuaren (Hirigintza Araudi Orokorra) 22.3 artikulua araberak, irabazizko erabilerak dituzten partzeletarako ezarritako partzela-egitura aldatu egin daiteke Xehetasun Azterketa baten bidez, betiere zonakatzeko berari eusten bazaio. Xehetasun Azterketa honetan, partzelen azalera aldatzen dira partzela batetik bestera azalera lekualdatzearen bidez, baina industria-erabilerarako guztizko azalera eta guztizko eraikigarritasuna ez dira aldatuko.

Era berean, b.04.a partzelan aipatutako erabilera logistikoa eta b.04.b partzelan ostalaritza-erabilera behar bezala ezartzeko, bi partzelen gehieneko lerrokadurak aldatu eta nahitaezko lerrokadurak ezabatu behar dira, partzela bakoitzaren barnefuntzionamendu egokia bermatzeko.

Hortaz, Xehetasun Azterketa honetan, b.04.a eta b.04.b partzelen azalera eta eraikigarritasun berriak, gehieneko okupazioa, sarbideak eta aparkalekuak daude jasota. Halaber, bi partzelen gehieneko lerrokaduren aldaketa eta nahitaezko lerrokaduren ezabatzea daude jasota.

b.04.a PARTZELAREN HIRIGINTZA-FITXA

* Deskribapen orokorra eta antolamendu-irizpideak.

b.04.a partzela angeluzuzena da, esparruaren erdialdean kokatuta dago eta 5.037 m²-ko azalera du.

Honako muga hauek ditu:

- Iparraldean: b.04.b partzela.
- Mendebaldean: b.03.2 partzela.
- Hegoaldean: h.01 partzela.
- Ekialdean: 2. bidea.

Se informa que la interposición del recurso indicado no suspen- de, salvo que se solicite y se acuerde por Tribunal la suspen- sión, la ejecución del acto impugnado y que la no presentación del recurso o, en su caso, la presentación fuera de plazo con- vierte la resolución en acto administrativo firme.

Andoain, a 1 de abril de 2022.—La alcaldesa, Maider Lainez Lazcoz. (2109)

ANEXO

ÁMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El ámbito del presente Estudio de Detalle está constituido por las parcelas b.04.a y b.04.b de la Modificación del Plan Par- cial del A.I.U 48 Illarramendi.

La parcela b.04.a tiene una superficie de 2.940 m², mien- tras que la parcela b.04.b tiene una superficie de 3.874 m². Di- chas parcelas están clasificadas como suelo industrial. Será suelo urbano cuando se terminen las obras de urbanización. La parcela b.04.a presenta una forma rectangular y sus linderos son; al norte la parcela b.04.b, al oeste la parcela b.03.2, al sur la parcela h.01 y al este el vial 2. La parcela b.04.b presenta una forma trapezoidal y sus linderos son; al norte espacio libre f.01, al oeste la parcela b.03.2, al sur la parcela b.04.a y al este el vial 2.

En la parcela b.04.a se quiere desarrollar un uso industrial, concretamente una nave logística con una superficie de ocupa- ción en planta de 3.600 m² y una superficie total de parcela de 5.037 m². Los objetivos del presente Estudio de Detalle se corres- ponden con la necesidad de traspasar la superficie necesaria de la parcela b.04.b a la parcela b.04.a, para la obtención de dicha superficie, resultando unas superficies de parcela de 5.037 m² para la parcela b.04.a y 1.777 m² para la parcela b.04.b.

Tal y como se redacta en el artículo 22.3 del Documento B- Normativa Urbanística General del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, el parcelario establecido para las parcelas de usos lucrativos puede modificarse mediante un Estudio de Detalle siempre que mantenga la misma zonificación. En el pre- sente Estudio de Detalle se modifican las superficies de las par- celas, traspasando superficie de una a otra, pero se mantiene la superficie total de uso industrial, así como la edificabilidad total.

Asimismo, para la correcta implantación de dicho uso logís- tico en la parcela b.04.a, y de un uso hostelero en la parcela b.04.b, es necesaria la modificación de las alineaciones máxi- mas de ambas parcelas, así como la eliminación de sus aline- aciones obligatorias, para garantizar el correcto funcionamiento interno de cada parcela.

Se trata de recoger en el Estudio de Detalle que aquí se for- mula las nuevas superficies y edificabilidades para las parcelas b.04.a y b.04.b, así como la ocupación máxima, sus accesos y aparcamientos. Asimismo, trata de recoger la modificación de las alineaciones máximas y la eliminación de las alineaciones obligatorias en ambas parcelas.

FICHA URBANÍSTICA FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.04.a

* Descripción general y criterios de ordenación.

La parcela b.04.a presenta una forma rectangular, queda si- tuada en la zona central del ámbito y tiene una superficie de 5.037 m².

Sus linderos son:

- Norte: parcela b.04.b.
- Oeste: Parcela b.03.2.
- Sur: parcela h.01.
- Este: Vial 2.

Industria-erabilerako partzela da.

* Erabilera, okupazio eta partzela-azpizatiketako baldintzak.

Se trata de una parcela de uso industrial.

* Condiciones de uso, ocupación y subdivisión parcelaria.

b.04.a PARTZELA

Azalera:	5.037,00 m ² (l)
Kalifikazio xehatua:	b, industria-erabilera
Eraikuntza-erregimen orokorra:	
- Hirigintza-eraikigarritasuna:	
- Sestra gainean:	4.487,00 m ² (s)
- Sestrapean:	1.940,00 m ² (s) (partzela honetako sestra gaineko eraikigarritasunaren % 60ko sabai-azalera baino txikiagoa)
- Partzelaren gehieneko okupazioa:	3.600,00 m ²
- Eraikuntza-profila:	III/II Sestra gaineko profila lau (IV) solairura bitarte handitu ahal izango da, sestra gainean okupatutakoaren % 20ko gehieneko azaleran. Industria-erabileran, HAPOaren 79. artikuluko 13. puntuan adierazitako jardueretara bideratutako solairuak ez dira zenbatuko eraikigarritasun gisa, betiere lokal bakoitzaren oinplano-okupazioko azalaren % 40 baino handiagoak ez badira eta, nolana ere, 1.200 m ² -ko azalera gainditzen ez badute.
- Eraikuntza-azpizatiketa:	Baimenduta dago, baina bete egin beharko dira HAPOaren 79. artikuluan eraikigarritasunaren eta eraikuntzaren formaren erregulazioari dagokionez adierazitako baldintza orokorrak. A priori, eraikuntza-azpizatiketa Plan Partzialeko antolamendu-planoetan zehaztutakoa izango da, eta Xehetasun Azterketa bat beharko da zatiketa alternatibo desberdin bat planteatzen bada. Modulu edo lokal bakoitzaren gutxieneko azalera hirigintza-baldintza bete beharko du, HAPOaren 82. artikuluari jarraikiz. Lokal edo pabiloi ororen gutxieneko zabalera, edozein puntutan neurtuta, 6 m-koa eta, nolana ere, sakonera eraikigarriaren herena izango da gutxienez. Industria-erabilerako lokal bakoitzaren gutxieneko zatiketa 300 m ² (s)-koa izango da. Nagusiki hirugarren sektoreko erabilera duten eraikuntzen edo eraikuntza zatien kasuan, lokal bakoitzaren gutxieneko azalera 50 m ² (s)-koa izango da, azalera-parametro horietan elementu komunaren proportziozko zatia kontuan hartu gabe. Azpizatiketa Xehetasun Azterketa baten bitartez egingo da.
- Lerroak eta erretiroak:	"HIE.48 - Illaramendi eremuko b.04.a eta b.04.b partzelak aldatzeko" Xehetasun Azterketa honen 0.06 planoan ezarritakora egokituko dira.
- Eraikuntza-altuera:	12 m gehienez Eraikuntza-altuera 16 metrora bitarte handitu ahal izango da, sestra gainean okupatutakoaren % 20ko gehieneko azaleran. Salbuespen gisa, eta Udalak berriazko baimena eman ondoren, gehieneko altuera hori gainditu ahal izango da, betiere produkzio-makineria berria instalatzeko beharrezkoa bada. Ezohiko baimenak Plan Partzialaren 32. artikuluari jarraikiz arautuko dira.
- Hegalak, elementu irtenak eta teilatu-hegalak:	Plan Partzialaren 36. artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio.

- Aparkaleku-plazak:	<p>HAPOaren 80.6 artikulua: * Gutxieneko zuzkidura: 1,0 plaza/100 m²(s) Zuzkidura hori handitu egingo da honako kasu hauetan: a.- Automobilak konpontzeko lantegietan, konponketa bizkorreko lantegiak salbuetsita, lantegiak aldi berean konpon daitezkeen ibilgailuen kopuruari dagokionez duen gehieneko edukieraren pareko zuzkidura eskatuko da. Horri dagokionez, Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio. b.- Merkataritza-erabilerak: * Kontsumo-produktuen xehekako salmenta: 3. eta 4. kategoriak: 4,0 plaza/100 m²(s); * Beste produktu batzuen xehekako salmenta (2., 3. eta 4. kategoriak): Udalak beharrezkoa den zuzkidura ezarriko du kasu bakoitzean, eta kontsumo-produktuak saltzeko eskatutako zuzkidura hartuko du gehieneko erreferentzia gisa. * Automobilaren salmenta: 1,5 plaza/100 m²(s) c.- 3. eta 4. kategorietako ostalaritza- eta jolas-erabilerak: 3,0 plaza/100 m²(s) d.- Hotel-erabilerak –erabilera horietara bideratutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)-: 1,0 plaza/2 gela e.- Hirugarren sektoreko eta komunitate-ekipamenduko beste erabilera batzuk –erabilera horietara bideratutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)-: 2,0 plaza/100 m²(s)</p>
Erabilera-erregimen orokorra:	
- Erabilera bereizgarriak:	- Industria-erabilerak.
- Erabilera bateragarriak:	<p>-Etxebizitza: partzela okupatzen duen eta erregistroan partzelari lotuta dagoen industriaren erabilera osagarri gisa soilik, partzela bakoitzeko etxebizitza batekin (1) gehienez. Nolanahi ere, baimena emateko, aldezturik etxebizitza justifikatu beharko da lotuta duen jardueraren izaerari dagokionez. - Hirugarren sektoreko erabilera: . Merkataritza-erabilerak, 4. kategoriara bitarte, hori barne. . Hotel- eta ostalaritza-erabilera autonomoak, betiere kanpoko jende kopuru esanguratsurik erakartzen ez badute. . Bulego-erabilerak, industria-jarduerari lotuta egon gabe ere kanpoko jende kopuru esanguratsua erakar dezaketena salbuetsita. . Jolas-erabilerak, betiere kanpoko jende kopuru esanguratsurik erakartzen ez badute. . Hirugarren sektoreko erabilera beste modalitate batzuk, industria-jarduerari lotuta egon gabe ere kanpoko jende kopuru esanguratsua erakar dezaketena salbuetsita. - Garaje- eta aparkaleku-erabilerak. - Komunitate-ekipamendua: industria-jarduerari lotu gabeko jende kopuru handia biltzea eragiten ez duten modalitate guztietan. Aldi berean industria-erabilera eta hirugarren sektoreko erabilera jarduerak hartuko dituzten eraikuntza mistoen kasuan, Plan Partzialeko Hirigintza Arauen 40. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.</p>
- Erabilera debekatuak:	Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.
<p>Ibilgailuen sarbideak eta barne-bideak: Partzeletarako sarbideak "HIE.48 – Illaramendi eremuko b.04.a eta b.04.b partzelak aldatzeko" Xehetasun Azterketa honen 0.07 planoan xedatutakora egokituko dira. Partzela bakoitzaren barne-bideak, barne-irrisgarritasuna eta aparkaleku-plazen banaketa xehatua eraikuntza-proiektuetan eta urbanizazio-obrak proiektu osagarrietan edo, hala badagokio, xehetasun-azterketetan zehaztuko dira.</p>	
Jabari-erregimen orokorra:	Titulartasun pribatuko partzela.
- Erabilera publikoko zortasunak:	Hala badagokio, Urbanizazio Proiektuan zerbitzu-azpiegitura orokorrak igarotzeko ezartzen direnak.

Barne-urbanizazioko obrak:	
HJPan eta Urbanizazio Proiektuan, zehatz-mehatz deskribatuko dira egin beharreko honako lan hauek:	
- Sarbideak, barneko kaleak, aparkalekuak eta, hala badagokio, kanpoko itxurak arautzea.	
- Lur-berdinketako sestrak finkatzea eta kanpoko sestrekin bat egiteko sistema ebaztea.	
- Azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorretarako harguneak ebaztea.	

PARCELA b.04.a

Superficie:	5.037,00 m ² (s)
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial
Régimen general de edificación:	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	4.487,00 m ² (t)
- Bajo rasante:	1.940,00 m ² (t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)
- Ocupación máxima de parcela:	3.600,00 m ²
- Perfil edificatorio:	III/II El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante. En uso industrial, los altillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1.200 m ² de planta.
- Subdivisión edificatoria:	Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el artículo 79 del PGOU. La subdivisión edificatoria será, a priori, la definida en los planos de ordenación del Plan Parcial, debiendo remitirse a un Estudio de Detalle en el caso de plantearse una división alternativa diferente. La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el art. 82 del PGOU. La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable. La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m ² (t). En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m ² (t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes. La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
- Alineaciones y retiros:	Se ajustarán a lo establecido en el plano 0.06 del presente Estudio de Detalle "para la modificación de las parcelas b.04.a y b.04.b del AIU.48. - Illarramendi".
- Altura de edificación:	Máximo 12 m La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante. Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera. Las autorizaciones excepcionales se regularán conforme al art. 32 del Plan Parcial.
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	Se estará a lo dispuesto en el art. 36 del Plan Parcial.
- Plazas de aparcamiento:	Art. 80.6 del PGOU: * Dotación mínima 1,0 plz/100 m ² (t) Esta dotación se incrementará en los siguientes casos: a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General. b.- Usos comerciales: * Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m ² (t); * Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima. * Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m ² (t) c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m ² (t) d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m ² (t)-: 1,0 plz/2 habitaciones e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario -superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m ² (t)]: 2,0 plz/100 m ² (t)

Régimen general de uso:	
- Usos característicos:	- Usos industriales.
- Usos compatibles:	<p>- Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.</p> <p>- Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida. . Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa. . Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa. . Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa. . Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa. <p>- Usos de garaje y aparcamiento.</p> <p>- Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales. En el caso de edificaciones mixtas que vayan a albergar simultáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.</p>
- Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.
<p>Accesos rodados y vialidad interna:</p> <p>Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano 0.07 del presente Estudio de Detalle "para la modificación de las parcelas b.04.a y b.04.b del AIU.48. – Illarramendi".</p> <p>La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.</p>	
Régimen general de dominio:	Parcela de titularidad privada.
- Servidumbres de uso público:	Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

Obras de urbanización interior:
En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:
- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

b.04.b PARTZELAREN HIRIGINTZA-FITXA

* Deskribapen orokorra eta antolamendu-irizpideak.

b.04.b partzela trapezoidal samarra da, esparruaren erdialdean kokatuta dago eta 1.777,00 m²-ko azalera du.

Honako muga hauek ditu:

- Iparraldean: f.01 espazio librea.
- Mendebaldean: b.03.2 partzela.
- Hegoaldean: b.04.a partzela.
- Ekialdean: 2. bidea.

Industria-erabilerako partzela da.

* Erabilera, okupazio eta partzela-azpizatiketako baldintzak.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.04.b

* Descripción general y criterios de ordenación.

La parcela b.04.b presenta una forma sensiblemente trapezoidal, queda situada en la zona central del ámbito y tiene una superficie de 1.777,00 m².

Sus linderos son:

- Norte: Espacio Libre f.01.
- Oeste: Parcela b.03.2.
- Sur: Parcela b.04.a.
- Este: Vial 2.

Se trata de una parcela de uso industrial.

* Condiciones de uso, ocupación y subdivisión parcelaria.

b.04.b PARTZELA

Azalera:	1.777,00 m ² (l)
Kalifikazio xehatua:	b, industria-erabilera
Eraikuntza-erregimen orokorra:	
- Hirigintza-eraikigarritasuna:	
- Sestra gainean:	753,00 m ² (s)
- Sestrapean:	596,00 m ² (s) (partzela honetan, sestra gaineko eraikigarritasunaren % 60ko sabai-azalera gainditu ahal izango da, baina ezin izango da inola ere gainditu sestrapeko 27.600 m ² (s)-ko azalera -46.000 m ² (s)-ko azaleraren % 60-poligono osoan).
- Partzelaren gehieneko okupazioa:	480,00 m ²
- Eraikuntza-profila:	III/II Sestra gaineko profila lau (IV) solairura bitarte handitu ahal izango da, sestra gainean okupatutakoaren % 20ko gehieneko azaleran. Industria-erabileran, HAPOaren 79. artikuluko 13. puntuan adierazitako jardueretara bideratutako solairuak ez dira zenbatuko eraikigarritasun gisa, betiere lokal bakoitzaren oinplano-okupazioko azaleraren % 40 baino handiagoak ez badira eta, nolahi ere, 1.200 m ² -ko azalera gainditzen ez badute.
- Eraikuntza-azpizatiketa:	Baimenduta dago, baina bete egin beharko dira HAPOaren 79. artikuluan eraikigarritasunaren eta eraikuntzaren formaren erregulazioari dagokionez adierazitako baldintza orokorrak. A priori, eraikuntza-azpizatiketa Plan Partzialeko antolamendu-planoetan zehaztutakoa izango da, eta Xehetasun Azterketa bat beharko da zatiketa alternatibo desberdin bat planteatzen bada. Modulu edo lokal bakoitzaren gutxieneko azalera hirigintza-baldintza bete beharko du, HAPOaren 82. artikuluari jarraikiz. Lokal edo pabiloi ororen gutxieneko zabalera, edozein puntutan neurtuta, 6 m-koa eta, nolahi ere, sakonera eraikigarriaren herena izango da gutxienez. Industria-erabilerako lokal bakoitzaren gutxieneko zatiketa 300 m ² (s)-koa izango da. Nagusiki hirugarren sektoreko erabilera duten eraikuntzen edo eraikuntza zatien kasuan, lokal bakoitzaren gutxieneko azalera 50 m ² (s)-koa izango da, azalera-parametro horietan elementu komunaren proportziozko zatia kontuan hartu gabe. Azpizatiketa Xehetasun Azterketa baten bitartez egingo da.
- Lerroak eta erretiroak:	"HIE.48 - Illaramendi eremuko b.04.a eta b.04.b partzelak aldatzeko" Xehetasun Azterketa honen 0.06 planoan ezarritakora egokituko dira.
- Eraikuntza-altuera:	12 m gehienez Eraikuntza-altuera 16 metrora bitarte handitu ahal izango da, sestra gainean okupatutakoaren % 20ko gehieneko azaleran. Salbuespen gisa, eta Udalak berriazko baimena eman ondoren, gehieneko altuera hori gainditu ahal izango da, betiere produkzio-makineria berria instalatzeko beharrezkoa bada. Ezohiko baimenak Plan Partzialaren 32. artikuluari jarraikiz arautuko dira.
- Hegalak, elementu irtenak eta teilatu-hegalak:	Plan Partzialaren 36. artikuluan xedatutakoari jarraituko zaio.

- Aparkaleku-plazak:	<p>HAPOaren 80.6 artikulua: * Gutxieneko zuzkidura: 1,0 plaza/100 m²(s) Zuzkidura hori handitu egingo da honako kasu hauetan: a.- Automobilak konpontzeko lantegietan, konponketa bizkorreko lantegiak salbuetsita, lantegiak aldi berean konpon daitezkeen ibilgailuen kopuruari dagokionez duen gehieneko edukieraren pareko zuzkidura eskatuko da. Horri dagokionez, Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritakoari jarraituko zaio. b.- Merkataritza-erabilerak: * Kontsumo-produktuen xehekako salmenta: 3. eta 4. kategoriak: 4,0 plaza/100 m²(s); * Beste produktu batzuen xehekako salmenta (2., 3. eta 4. kategoriak): Udalak beharrezkoa den zuzkidura ezarriko du kasu bakoitzean, eta kontsumo-produktuak saltzeko eskatutako zuzkidura hartuko du gehieneko erreferentzia gisa. * Automobilaren salmenta: 1,5 plaza/100 m²(s) c.- 3. eta 4. kategorietako ostalaritza- eta jolas-erabilerak: 3,0 plaza/100 m²(s) d.- Hotel-erabilerak –erabilera horietara bideratutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)–: 1,0 plaza/2 gela e.- Hirugarren sektoreko eta komunitate-ekipamenduko beste erabilera batzuk –erabilera horietara bideratutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)–: 2,0 plaza/100 m²(s)</p>
Erabilera-erregimen orokorra:	
- Erabilera bereizgarriak:	- Industria-erabilerak.
- Erabilera bateragarriak:	<p>- Etxebizitza: partzela okupatzen duen eta erregistroan partzelari lotuta dagoen industriaren erabilera osagarri gisa soilik, partzela bakoitzeko etxebizitza batekin (1) gehienez. Nolanahi ere, baimena emateko, alde aurretik etxebizitza justifikatu beharko da lotuta duen jardueraren izaerari dagokionez.</p> <p>- Hirugarren sektoreko erabilera: . Merkataritza-erabilerak, 4. kategoriara bitarte, hori barne. . Hotel- eta ostalaritza-erabilera autonomoak, betiere kanpoko jende kopuru esanguratsurik erakartzen ez badute. . Bulego-erabilerak, industria-jarduerari lotuta egon gabe ere kanpoko jende kopuru esanguratsua erakar dezaketenak salbuetsita. . Jolas-erabilerak, betiere kanpoko jende kopuru esanguratsurik erakartzen ez badute. . Hirugarren sektoreko erabileren beste modalitate batzuk, industria-jarduerari lotuta egon gabe ere kanpoko jende kopuru esanguratsua erakar dezaketenak salbuetsita.</p> <p>- Garaje- eta aparkaleku-erabilerak. - Komunitate-ekipamendua: industria-jarduerari lotu gabeko jende kopuru handia biltzea eragiten ez duten modalitate guztietan. Aldi berean industria-erabilerako eta hirugarren sektoreko erabilerako jarduerak hartuko dituzten eraikuntza mistoen kasuan, Plan Partzialeko Hirigintza Arauen 40. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.</p>
- Erabilera debekatuak:	Aurreko modalitateetan sartuta ez daudenak.
<p>Ibilgailuen sarbideak eta barne-bideak: Partzeletarako sarbideak "HIE.48 – Illarramendi eremuko b.04.a eta b.04.b partzelak aldatzeko" Xehetasun Azterketa honen 0.07 planoan xedatutakora egokituko dira. Partzela bakoitzaren barne-bideak, barne-irisgarritasuna eta aparkaleku-plazen banaketa xehatua eraikuntza-proiektuetan eta urbanizazio-obrako proiektu osagarrietan edo, hala badagokio, xehetasun-azterketetan zehaztuko dira.</p>	
Jabari-erregimen orokorra:	Titulartasun pribatuko partzela.
- Erabilera publikoko zortasunak:	Hala badagokio, Urbanizazio Proiektuan zerbitzu-azpiegitura orokorrak igarotzeko ezartzen direnak.

Barne-urbanizazioko obrak:	
HJPan eta Urbanizazio Proiektuan, zehatz-mehatz deskribatuko dira egin beharreko honako lan hauek:	
- Sarbideak, barneko kaleak, aparkalekuak eta, hala badagokio, kanpoko itxurak arautzea.	
- Lur-berdinketako sestrak finkatzea eta kanpoko sestrekin bat egiteko sistema ebaztea.	
- Azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorretarako harguneak ebaztea.	

PARCELA b.04.b

Superficie:	1.777,00 m ² (s)
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial
Régimen general de edificación:	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	753,00 m ² (t)
- Bajo rasante:	596,00 m ² (t) (se permite superar el 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela, no pudiéndose superar en ningún caso los 27.600 m ² (t) bajo rasante (60% de 46.000 m ² (t)) en el conjunto del polígono).
- Ocupación máxima de parcela:	480,00 m ² .
- Perfil edificatorio:	III/II El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante. En uso industrial, los altillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1.200 m ² de planta.
- Subdivisión edificatoria:	Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el artículo 79 del PGOU. La subdivisión edificatoria será, a priori, la definida en los planos de ordenación del Plan Parcial, debiendo remitirse a un Estudio de Detalle en el caso de plantearse una división alternativa diferente. La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el art. 82 del P.G.O.U. La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable. La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m ² (t). En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m ² (t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes. La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
- Alineaciones y retiros:	Se ajustarán a lo establecido en el plano 0.06 del presente Estudio de Detalle "para la modificación de las parcelas b.04.a y b.04.b del AIU.48. - Illarramendi".
- Altura de edificación:	Máximo 12 m La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante. Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera. Las autorizaciones excepcionales se regularán conforme al art. 32 del Plan Parcial.
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	Se estará a lo dispuesto en el art. 36 del Plan Parcial.
- Plazas de aparcamiento:	Art. 80.6 del PGOU: * Dotación mínima 1,0 plz/100 m ² (t) Esta dotación se incrementará en los siguientes casos: a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General. b.- Usos comerciales: * Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m ² (t); * Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima. * Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m ² (t) c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m ² (t) d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m ² (t)-: 1,0 plz/2 habitaciones e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario -superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m ² (t): 2,0 plz/100 m ² (t)

Régimen general de uso:	
- Usos característicos:	- Usos industriales.
- Usos compatibles:	<p>- Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.</p> <p>- Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> . Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida. . Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa. . Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa. . Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa. . Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa. <p>- Usos de garaje y aparcamiento.</p> <p>- Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales. En el caso de edificaciones mixtas que vayan a albergar simultáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.</p>
- Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.
<p>Accesos rodados y vialidad interna:</p> <p>Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano 0.07 del presente Estudio de Detalle "para la modificación de las parcelas b.04.a y b.04.b del AIU.48. – Illarramendi".</p> <p>La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.</p>	
Régimen general de dominio:	Parcela de titularidad privada.
- Servidumbres de uso público:	Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

Obras de urbanización interior:
En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:
- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.