

TOKI ADMINISTRATZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ANDOAINGO UDALA

Hirigintza

Andoaingo HAPOko HEA 48 Illarramendiko b.01 lursaila zatitzeko xehetasun-azterketaren behin betiko onepena.

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

2021eko azaroaren 25ean Udalbatzaren Osoko Bilkurak egin duen batzarraldian, behin betiko izaeraz onetsi da Andoaingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorreko HEA 48 Illarramendiko b.01 lursaila zatitzeko xehetasun azterketa, Blanca Balda Sevilla arkitektoak 2021eko ekainean idatzia, URA-Agencia Vasca del Agua-ren txostenean jasotako baldintza honekin: xehetasun-azterketa honetan burutuko diren lanen exekuzio proiektuan hurrengo zehaztapen lotesleak bete beharko dira:

– Hornidura eta saneamendua kudeatzen duen erakundearen ziurtagiria, garapen proposamena berriei ekiteko azpiegitura nahikoak daudela bermatzen duena, eta hondakin-uren saneamendua Adunako Uraldeko HUAri konektatuta egotearen baldintzapean.

– Dokumentazio grafikoa, hondakin-urak inguruko ur beltzen saneamenduko udal-sarera nola konektatzen diren eta «Andoain 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.

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, iragarkia hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunaren biharamunetik kontatzen hasita.

Ohartarazten da, baita ere, helegitea aurkezteko epea ebazpena jakinarazten edo argitaratzen den egunaren biharamunean hasten bada ere, hori epea amaitzen den hilabetean, 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 Epaiaeren arabera.

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

Azkenik, jakinarazten da berraztertze helegitea aurkezteak ez duela eteten aurkatutako egintzaren burutzapena, etete hori eskatu eta Udalak onartzen duenean izan ezik, eta berraztertze

AYUNTAMIENTO DE ANDOAIN

Urbanismo

Aprobación definitiva del Estudio de Detalle para la división de la parcela b.01 del AIU 48 Illarramendi del PGOU de Andoain.

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 25 de noviembre de 2021, ha aprobado definitivamente el Estudio de Detalle para la división de la parcela b.01 del AIU 48 Illarramendi del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, redactado por la arquitecta Dña. Blanca Balda Sevilla con fecha de junio de 2021, con la siguiente 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, y condicionada al cumplimiento de que el saneamiento de las aguas residuales esté conectado a la EDAR de Uralde en Aduna.

– 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.

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.

Se informa que la interposición del recurso indicado no suspende, salvo que se solicite y se acuerde por Tribunal la suspensión, la ejecución del acto impugnado y que la no presentación

helegiterik edo administrazioa-rekiko auzi-helegiterik ez aurkezteak, edota, dagokionean, horiek epez kanpo aurkezteak, ebazpena administrazio-egintza irmo bilakatzen duela.

Andoain, 2021eko abenduaren 14a.—Maidar Lainez Lazcoz, alkatea. (30)

ERANSKINA

1. Xehetasun-azterketaren esparrua, irismena eta helburuak.

Xehetasun-azterketa honen esparrua AIU 48 Illaramendi eremuaren Plan Partzialaren Aldaketako b.01 partzelak osatzen du.

b.01 partzelak 3.592 m²-ko azalera du eta industria-lurzoru gisa sailkatuta dago. Hiri-lurzorua izango da urbanizazio-obrak amaitzen direnean. Forma trapezoidala du eta esparruaren hegomendebaldeko muturrean dago. Iparraldean 1. bidearekin egiten du muga, mendebaldean c.01 eta b.01 partzeletarako sarbidearekin, hegoaldean f.02 espazio librearekin eta ekialdean AIU 32 industrialarekin.

b.01 partzelaren iparraldean 3. kategoriako industria-erabilerak, ibilgailu arinentzako gasolindegia, garatu nahi da. Erabilerak horrek autonomia izan behar duenez partzela osoan, partzela hori bi partzelatan zatitzea eskatzen da.

Xehetasun Azterketa honen helburuek erantzun egiten diote AIU 48 eremuaren Plan Partziala Aldatzeko dokumentuko b.01 partzelaren Hirigintza-fitxan xedatutakoa betetzeko beharrari.

Aipatutako Hirigintza-fitxak aurreikusten du partzela gutxienez 1.000 m²-ko azalera gehienez ere 3 azpipartzelatan zatitzea aukera, eta azpipartzelak xehetasun-azterketa baten bidez egin beharko dela ezartzen du.

Helburua da hemen formulatzen den Xehetasun Azterketan b.01 partzela zatitzean sortzen diren bi azpipartzela berriak jasotzea, eta horien azalera eta eraikigarritasunak, partzela berrien gehieneko okupazioa, sarbideak eta aparkalekuak ezartzea, baita AIU 48 Illaramendi eremuaren Plan Partziala aldatzeko dokumentuan partzela horretarako jasotako antolamendu xehatuko gainerako aurreikuspenak doitzeko ere, horiek sortzen diren bi azpipartzeletara egokituta.

Sortuko diren bi partzela horiek behar bezala funtzionatu dutela bermatzeko, sarbidea aldatu beharko da, partzela horietako bakoitzak bere sarbidea, behar bezalakoa, izan dezan, eta urbanizazio osagarri moduan egingo da hori.

2. Hirigintza-egoera.

AIU 48 Illaramendin indarrean dagoen plangintza-agiria 2016ko irailaren 29an onartutako Plan Partziala da (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 2016-10-25), eta 2017ko uztailaren 20an onartu zen lehenengo aldaketa (Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA, 2017-08-25).

AIU 48 Illaramendi eremuaren Plan Partzialaren Lehenengo Aldaketaren agirian dago ezarrita b.01 partzelarako Hirigintza-fitxa.

Gero AIU 48 Illaramendiko «b.02» partzela zatitzeko eta «b.01» eta «b.02» partzeletako nahitaezko lerrokadurak kentzeko Xehetasun Azterketa idatzi zen. Xehetasun Azterketa horren hasierako onarpena 2021eko maiatzaren 14an eman zen. Hirigintza-fitxa hauxe da:

- b.01 partzelaren Hirigintza-fitxa.
- * Deskribapen orokorra eta antolamendu-irizpideak.

b.01 partzelak forma trapezoidala du, esparruaren hegomendebaldeko muturrean dago eta 3.592 m²-ko azalera du.

del recurso o, en su caso, la presentación fuera de plazo convier- te la resolución en acto administrativo firme.

Andoain, a 14 de diciembre de 2021.—La alcaldesa, Maidar Lainez Lazcoz. (30)

ANEXO

1. *Ámbito, alcance y objetivos del estudio de detalle.*

El ámbito del presente Estudio de Detalle está constituido por la parcela b.01 de la Modificación del Plan Parcial del AIU 48 Illaramendi.

La parcela b.01 tiene una superficie de 3.592 m² y está clasificada como suelo industrial. Será suelo urbano cuando se terminen las obras de urbanización. Presenta una forma trapezoidal y queda en el extremo suroeste del ámbito. Sus linderos son al norte el vial 1, al oeste el vial de acceso a las parcelas c.01 y b.01, al sur el espacio libre f.02 y al este el AIU 32 industrial.

En la zona norte de la parcela b.01, se quiere desarrollar un uso industrial de categoría 3, una gasolinera para vehículos ligeros. Ya que dicho uso debe tener carácter autónomo en la totalidad de la parcela, se requiere la subdivisión de ésta en dos parcelas resultantes.

Los objetivos del presente Estudio de Detalle se corresponden con la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en la ficha urbanística de la parcela b.01 del documento de Modificación del Plan Parcial del AIU 48.

La citada ficha urbanística prevé la posibilidad de división de la parcela como máximo en 3 subparcelas de superficie no inferior a 1.000 m², estableciendo que la subdivisión deberá realizarse a través de un Estudio de Detalle.

Se trata de recoger en el Estudio de Detalle que aquí se formula las dos nuevas subparcelas que surgen con la división de la parcela b.01, estableciendo las superficies y edificabilidades de las mismas, la ocupación máxima en parcela de las nuevas subparcelas, sus accesos y aparcamientos, así como el reajuste del resto de previsiones de ordenación pormenorizada recogidas por el documento de modificación del Plan Parcial del AIU 48 Illaramendi para esta parcela y adaptándolas a las dos nuevas subparcelas que se crean.

Para garantizar el correcto funcionamiento de ambas parcelas resultantes, será necesaria la modificación del acceso, de modo que cada una de ellas cuente con una entrada diferenciada suficiente, que se llevará a cabo como urbanización complementaria.

2. *Situación urbanística.*

El documento de planeamiento vigente en el AIU 48 Illaramendi es el Plan Parcial aprobado el 29 de septiembre de 2016 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 25-10-2016) y su primera modificación aprobada el 20 de julio de 2017 (BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa 25-08-2017).

El documento de Primera Modificación del Plan Parcial del AIU 48 Illaramendi, establece la ficha urbanística para la parcela b.01.

Posteriormente, se redactó un Estudio de Detalle para la división de la parcela «b.02» y eliminación de alineaciones obligatorias de las parcelas «b.01» y «b.02» del AIU 48 - Illaramendi. Dicho Estudio de Detalle fue aprobado inicialmente el 14 de mayo de 2021. La ficha urbanística resultó de la siguiente manera:

- Ficha urbanística de la parcela b.01.
- * Descripción general y criterios de ordenación.

La parcela b.01 presenta una forma trapezoidal, queda situada en el extremo suroeste del ámbito y tiene una superficie de 3.592 m².

Muga hauek ditu:

- Iparraldea: 1. bidea.
- Mendebaldea: c.01 eta b.01 partzeletarako sarbidea.
- Hegoaldea: f.02 espazio librea.
- Ekialdea: AIU 32 industrial.

Industria-erabilerako partzela da.

* Partzela erabiltzeko, okupatzeko eta azpizatitzeko baldintzak.

b.01 partzela:

Azalera: 3.592 m²(l).

Partzela hau gutxienez 1.000 m²-ko azalera 3 azpipartzelatan bana daiteke gehienez ere.

Azpizatiketa xehetasun-azterketa baten bidez egingo da.

Kalifikazio xehatua: b, industria-erabilera.

Eraikitze erregimen orokorra:

- Hirigintza-eraikigarritasuna:

Sestra gainean: 2.718,00 m²(s).

Sestrapean: 1.631,07 m²(s) (partzela honen sestra gaineko eraikigarritasunari dagokion sabaiaren % 60tik behera).

- Partzelaren gehieneko okupazioa: 1.963,00 m².

- Eraikuntza-profila: III/II.

Sestra gaineko profila gehienez ere lau (IV) solairuraino handitu ahal izango da sestra gainean okupatutakoaren % 20ko azalera azalera.

Industria-erabileran, HAPOaren 79. artikuluko 13. puntuan adierazitako jardueretara bideratuta dauden solairuarteek ez dute eraikigarritasunik zenbatuko, baldin eta lokal bakoitzaren oinplanoko okupazio-azalaren % 40 gainditzen ez badute eta, nolana ere, 1.200 m²-ko azalera gainditzen ez badute.

– Eraikuntza-azpizatiketa: Baimenduta egongo da, baldin eta errespetatzen badira HAPOaren 79. artikuluan adierazitako eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma erregulatze baldintza orokorrak.

Modulu edo lokal bakoitzaren gutxieneko azalera Hirigintza-baldintza errespetatu beharko du, HAPOaren 82. artikuluan araber.

Erabilera-erregimen orokorra:

- Berezko erabilerak: Industria-erabilerak.
- Erabilera bateragarriak:

Etxebizitza: partzela okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa soilik, zeinari erregistroz lotuta egongo baita, gehienez ere etxebizitza batekin (1) partzela bakoitzeko. Nolanahi ere, baimena emateko, alde aurretik etxebizitza justifikatu behar da lotuta duen jardueraren izaerari dagokionez.

Hirugarren sektoreko erabilera:

Merkataritza-erabilerak, 4. kategoriaraino, hori barne.

Hotel- eta ostalaritza-erabilera autonomoak, baldin eta kanpoko jende asko erakartzen ez badute.

Bulego-erabilerak, industria-jarduerekin lotuta egon gabe, kanpoko jende asko erakar dezaketenak izan ezik.

Jolas-erabilerak, baldin eta kanpoko jende asko erakartzen ez badute.

Hirugarren sektoreko erabileren beste modalitate batzuk; industria-jardueri lotuta egon gabe, kanpoko jende asko erakar dezaketenak izan ezik.

Garaje- eta aparkaleku-erabilerak.

Sus linderos son:

- Norte: Vial 1.
- Oeste: Vial acceso a parcelas c.01 y b.01.
- Sur: Espacio Libre f.02.
- Este: AIU 32 Industrial.

Se trata de una parcela de uso industrial.

* Condiciones de uso, ocupación y subdivisión parcelaria.

Parcela b.01:

Superficie: 3.592 m²(s).

Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 3 subparcelas de superficie no inferior a 1.000 m².

La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle.

Calificación pormenorizada: b, uso industrial.

Régimen general de edificación:

- Edificabilidad urbanística:

Sobre rasante: 2.718,00 m²(t).

Bajo rasante: 1.631,07 m²(t) (inferior al 60 % de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela).

- Ocupación máxima de parcela: 1.963,00 m².

- 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 m² 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 superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el art. 82 del P.G.O.U.

Régimen general de uso:

- Usos característicos: Usos industriales.
- Usos compatibles:

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.

Terciario:

Usos comerciales, hasta 4.ª 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.

Usos de garaje y aparcamiento.

Komunitate-ekipamendua: industria-jarduerei lotuta egon ga-be, kanpoko jendea erakartzen ez duten modalitate guztietan.

Aldi berean industriako eta hirugarren sektoreko jarduerak hartuko dituzten eraikuntza mistoen kasuan, Plan Partzialeko Hirigintza Arauen 40. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

– Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan barne har-zen ez direnak.

Ibilgailuen sarbideak eta barne-bideak:

Partzeletarako sarbideak 10. planoan xedatutakora nabarmen doitu dira.

Partzela bakoitzaren barne-bideak, barne-irrigarritasuna eta aparkalekuen banaketa zehatza eraikuntza-proiektuetan eta urbanizazio-obrako proiektu osagarrietan zehaztuko dira, edo, hala badagokio, xehetasun-azterketetan.

Jabari-erregimen orokorra: Titulartasun pribatuko partzela.

– Erabilera publikoko zortasunak: Hala badagokio, urbaniza-zio-proiektuan zerbitzu-azpiegitura orokorrak igarotzeko ezartzen direnak.

Barne-urbanizazioko obrak:

HJPan eta urbanizazio-proiektuan xehetasunez deskribatuko dira egin beharreko lan hauek:

– Sarbideak, barneko kaleak, aparkalekuak eta, hala badago-kio, kanpoko itxiturak erregulaztea.

– Lur-berdinketako sestrak finkatzea, kanpoko sestrekin bat egiteko sistema ebatzita.

– Azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorretarako harguneak ebatztea.

Partzelan ezartzen diren jarduerak ezin izango dute berekin ekarri foku akustiko igorlerik sortzea, foku horiek kutsadura akus-tikoaren arloan indarrean dagoen legerian AIU 24 Eguzkialde bizi-tegi-eremurako ezarritako kalitate akustikoaren helburuak gaindi-tzea eragiten badute.

3. Proposatutako antolamendua.

Antolamendu berria eta berezia ezarri da b.01 partzela zati-tzean sortuko diren bi partzela berrietarako. Hauek dira horren emaitza diren Hirigintza-fitxak:

- b.01.a partzelaren Hirigintza-fitxa.
- * Deskribapen orokorra eta antolamendu-irizpideak.

b.01.a partzelak forma trapezoidala du, esparruaren hego-mendebaldeko muturrean dago eta 1.534 m²-ko azalera du.

Muga hauek ditu:

- Iparraldea: 1. bidea.
- Mendebaldea: 4. bidea.
- Hegoaldea: b.01.b partzela.
- Ekialdea: AIU 32 industrialia.

Industria-erabilera partzela da.

* Partzela erabiltzeko, okupatzeko eta azpizatitzeko bal-dintzak.

b.01.a partzela:

Azalera: 1.534 m²(l).

Zatitu ezin den partzela.

Kalifikazio xehatua: b, industria-erabilera.

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 si-multáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

– Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades an-teriores.

Accesos rodados y vialidad interna:

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano n.º 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se defini-rán en los proyectos de edificación y sus proyectos complemen-tarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

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 infraes-tructuras 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 apar-camientos y, en su caso, los cierres exteriores.

– Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sis-tema de encuentro con las rasantes exteriores.

– Diseño de las redes interiores de infraestructuras y reso-lución de las acometidas a las redes generales exteriores.

Las actividades que se implanten en la parcela no pueden conllevar la creación de focos acústicos emisores que provoquen la superación de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente, en materia de contaminación acústica para el ámbito residencial colindante AIU 24 «Eguzkialde».

3. Ordenación propuesta.

Se establece una nueva ordenación diferenciada para cada una de las nuevas parcelas resultantes de la división de la par-cela b.01. Las fichas urbanísticas resultan de la siguiente ma-nera:

- Ficha urbanística de la parcela b.01.a.
- * Descripción general y criterios de ordenación.

La parcela b.01.a presenta una forma trapezoidal, queda si-tuada en el extremo suroeste del ámbito y tiene una superficie de 1.534 m².

Sus linderos son:

- Norte: Vial 1.
- Oeste: Vial 4.
- Sur: Parcela b.01.b.
- Este: AIU 32 Industrial.

Se trata de una parcela de uso industrial.

* Condiciones de uso, ocupación y subdivisión parcelaria.

Parcela b.01.a:

Superficie: 1.534 m²(s).

Parcela sin posibilidad de dividirse.

Calificación pormenorizada: b, uso industrial.

Eraikitze erregimen orokorra:

– Hirigintza-eraikigarritasuna:

Sestra gainean: 1.160,75 m²(s).

Sestrapean: 506,39 m²(s) (partzela honen sestra gaineko eraikigarritasunari dagokion sabaiaren % 60tik behera).

– Gehieneko partzela-okupazioa: 838,32 m².

– Eraikuntza-profila: III/II.

Sestra gaineko profila gehienez ere lau (IV) solairuraino handitu ahal izango da sestra gainean okupatutakoaren % 20ko gehieneko azalera.

Industria-erabileran, HAPOaren 79. artikuluko 13. puntuan adierazitako jardueretara bideratuta dauden solairuarteek ez dute eraikigarritasunik zenbatuko, baldin eta lokal bakoitzaren oinplanoko okupazio-azalera % 40 gainditzen ez badute eta, nolana ere, 1.200 m²-ko azalera gainditzen ez badute.

– Eraikuntza-azpizatiketa: Baimenduta egongo da, baldin eta errespetatzen badira HAPOaren 79. artikuluan adierazitako eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma erregulatze baldintza orokorrak.

Modulu edo lokal bakoitzaren gutxieneko azalera Hirigintza-baldintza errespetatu beharko du, HAPOaren 82. artikuluan arabera.

Lokal edo pabiloi ororen gutxieneko zabalera, edozein puntutan neurtuta, ezin izango da 6 m-tik beherakoa izan, ezta haren hondo eraikigarriaren heren bat baino txikiagoa ere.

Industria-erabilerako lokal bakoitzaren gutxieneko zatiketa 300 m²(s)-koa izango da.

Nagusiki hirugarren sektorerako erabiltzen diren eraikinen edo eraikuntza zatien kasuan, lokal bakoitzaren gutxieneko azalera 50 m²(s)-koa izango da, azalera-parametro horietan elementu komun zati proportzionala kontuan hartu gabe.

Azpizatiketa xehetasun-azterketa baten bidez egingo da.

– Lerrokadurak eta atzeratarreak: Xehetasun Azterketa honetan b.01 partzelaren zatiketarako 0.04 planoan ezarritakora egokituko dira.

– Eraikuntzaren altuera: Gehienez 12 m.

Eraikuntzaren altuera gehienez 16 metrora handitu ahal izango da sestra gainean okupatutakoaren % 20ko gehieneko azalera.

Salbuespen gisa, Udalak berriazko baimena eman ondoren, aipatutako gehieneko altuera gainditu ahal izango da, baldin eta produkzio-makineria berriaren instalazioak hala eskatzen badu.

Ezohiko baimenak Plan Partzialaren 32. artikuluan arabera erregulatuko dira.

– Hegalak, elementu irtenak eta teilatu-hegalak: Plan Partzialaren 36. artikuluan xedatutakoa beteko da.

– Aparkaleku-plazak: HAPOaren 80.6 artikulua:

Gutxieneko zuzkidura: 1,0 plz./100 m²(s).

Zuzkidura hori handitu egingo da honako kasu hauetan:

a. Ibilgailuak konpontzeko lantegietan, konponketa azkarrekoetan izan ezik, lantegiak aldi berean konpon dezakeen gehieneko ibilgailu kopuruaren zuzkidura baliokidea exijituko da.

Horri dagokionez, Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritakoa beteko da.

b. Merkataritza-erabilerak:

Kontsumorako produktuen xehekako salmenta: 3. eta 4. kategoriak: 4,0 plz./100 m²(s).

Régimen general de edificación:

– Edificabilidad urbanística:

Sobre rasante: 1.160,75 m²(t).

Bajo rasante: 506,39 m²(t) (inferior al 60 % de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela).

– Ocupación máxima de parcela: 838,32 m².

– 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 m² 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 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 m²(t).

En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m²(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 0.04 del presente Estudio de Detalle para la división de la parcela «b.01».

– 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 m²(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: 3.ª y 4.ª categorías: 4,0 plz./100 m²(t).

Beste produktu batzuen xehekako salmenta (2., 3. eta 4. kategoriak): Udalak kasu bakoitzean beharrezko zuzkidura ezarriko du, eta kontsumorako produktuak saltzeko exijitutako zuzkidura hartuko du gehieneko erreferentzia gisa.

Autoen salmenta: 1,5 plz./100 m²(s).

c. 3. eta 4. kategoriako ostalaritza- eta jolas-erabilerak: 3,0 plz./100 m²(s).

d. Hotel-erabilerak –erabilera horietara bideratutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)–: 1,0 plz./2 gela.

e. Hirugarren sektoreko eta komunitate-ekipamenduko beste erabilera batzuk –erabilera horietara bideratutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)–: 2,0 plz./100 m²(s).

Erabilera-erregimen orokorra:

– Berezko erabilerak: Industria-erabilerak.

– Erabilera bateragarriak:

Etxebizitza: partzela okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa soilik, zeinari erregistroz lotuta egongo baita, gehenez ere etxebizitza batekin (1) partzela bakoitzeko.

Nolanahi ere, baimena emateko, alde zuretik etxebizitza justifikatu behar da lotuta duen jardueraren izaerari dagokionez.

Hirugarren sektoreko erabilera:

Merkataritza-erabilerak, 4. kategoriaraino, hori barne.

Hotel- eta ostalaritza-erabilera autonomoak, baldin eta kanpoko jende asko erakartzen ez badute.

Bulego-erabilerak, industria-jarduerekin lotuta egon gabe, kanpoko jende asko erakar dezaketenak izan ezik.

Jolas-erabilerak, baldin eta kanpoko jende asko erakartzen ez badute.

Hirugarren sektoreko erabileren beste modalitate batzuk; industria-jarduerari lotuta egon gabe, kanpoko jende asko erakar dezaketenak izan ezik.

Garaje- eta aparkaleku-erabilerak.

Komunitate-ekipamendua: industria-jarduerari lotuta egon gabe, kanpoko jendea erakartzen ez duten modalitate guztietan.

Aldi berean industriako eta hirugarren sektoreko jarduerak hartuko dituzten eraikuntza mistoen kasuan, Plan Partzialeko Hirigintza Arauen 40. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

– Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

Ibilgailuen sarbideak eta barne-bideak:

Xehetasun Azterketa honetan b.01 partzelaren zatiketarako 0.04 planoan ezarritakora egokituko dira.

Partzela bakoitzaren barne-bideak, barne-irisgarritasuna eta aparkalekuen banaketa zehatza eraikuntza-proiektuetan eta urbanizazio-obra proiektu osagarrietan zehaztuko dira, edo, hala badagokio, xehetasun-azterketetan.

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 xehetasunez deskribatuko dira egin beharreko lan hauek:

Venta al detalle de otros productos (2.ª, 3.ª y 4.ª 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 m²(t).

c. Usos de hostelería y recreativos de 3.ª y 4.ª categorías: 3,0 plz./100 m²(t).

d. Usos hoteleros –superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m²(t)–: 1,0 plz./2 habitaciones.

e. Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario –superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m²(t)–: 2,0 plz./100 m²(t).

Régimen general de uso:

– Usos característicos: Usos industriales.

– Usos compatibles:

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.

Terciario:

Usos comerciales, hasta 4.ª 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.

Usos de garaje y aparcamiento.

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.

– Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Accesos rodados y vialidad interna:

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano 0.04 del presente Estudio de Detalle para la división de la parcela «b.01».

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.

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:

– Sarbideak, barneko kaleak, aparkalekuak eta, hala badagokio, kanpoko itxiturak erregulatzeko.

– Lur-berdinketako sestrak finkatzea, kanpoko sestrekin bat egiteko sistema ebatzita.

– Azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorretarako harguneak ebatztea.

Partzelan ezartzen diren jarduerak ezin izango dute berekin ekarri foku akustiko igorlerik sortzea, foku horiek kutsadura akustikoaren arloan indarrean dagoen legerian AIU 24 Eguzkialde bizi-tegi-eremurako ezarritako kalitate akustikoaren helburuak gainditzea eragiten badute.

- b.01.b partzelaren Hirigintza-fitxa.

* Deskribapen orokorra eta antolamendu-irizpideak.

b.01.b partzelak forma trapezoidala du, esparruaren hegomendebaldeko muturrean dago eta 2.058 m²-ko azalera du.

Muga hauek ditu:

– Iparralde: b.01.a partzela.

– Mendebalde: 4. bidea.

– Hegoalde: f.02 espazio librea.

– Ekialde: AIU 32 industrialia.

Industria-erabilerrako partzela da.

* Partzela erabiltzeko, okupatzeko eta azpizatitzeko baldintzak.

b.01.b partzela:

Azalera: 2.058 m²(t).

Partzela hau gutxienez 1.000 m²-ko azalerako 2 azpipartzelatan bana daiteke gehienez ere.

Azpizatiketara xehetasun-azterketa baten bidez egingo da.

Kalifikazio xehatua: b, industria-erabilera.

Eraikitze erregimen orokorra:

– Hirigintza-eraikigarritasuna:

Sestra gainean: 1.557,25 m²(s).

Sestrapean: 1.124,68 m²(s) (garatu beharreko jardueraren funtzionaltasuna dela-eta, partzela honetako sestra gaineko eraikigarritasunaren sabaiaren % 60 gainditu ahal izango da, baina inola ere ezingo dira gainditu sestrapeko 27.600 m²(s) -46.000 m²(s)-ren % 60 industrialde osoan-.

– Gehieneko partzela-okupazioa: 1.124,68 m².

– Eraikuntza-profila: III/II.

Sestra gaineko profila gehienez ere lau (IV) solairuraino handitu ahal izango da sestra gainean okupatutakoaren % 20ko gehieneko azalera.

Industria-erabilerran, HAPOaren 79. artikuluko 13. puntuan adierazitako jardueretara bideratuta dauden solairuarpeek ez dute eraikigarritasunik zenbatuko, baldin eta lokal bakoitzaren oinplanoko okupazio-azaleraren % 40 gainditzen ez badute eta, nolana ere, 1.200 m²-ko azalera gainditzen ez badute.

– Eraikuntza-azpizatiketara: Baimenduta egongo da, baldin eta errespetatzen badira HAPOaren 79. artikuluan adierazitako eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak.

Modulu edo lokal bakoitzaren gutxieneko azalera Hirigintza-baldintza errespetatu beharko du, HAPOaren 82. artikuluan arabera.

Lokal edo pabiloi ororen gutxieneko zabalera, edozein puntutan neurtuta, ezin izango da 6 m-tik beherakoa izan, ezta haren hondo eraikigarriaren heren bat baino txikiagoa ere.

– 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.

Las actividades que se implanten en la parcela no pueden conllevar la creación de focos acústicos emisores que provoquen la superación de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente, en materia de contaminación acústica para el ámbito residencial colindante AIU 24 «Eguzkialde».

- Ficha urbanística de la parcela b.01.b.

* Descripción general y criterios de ordenación.

La parcela b.01.b presenta una forma trapezoidal, queda situada en el extremo suroeste del ámbito y tiene una superficie de 2.058 m².

Sus linderos son:

– Norte: Parcela b.01.a.

– Oeste: Vial 4.

– Sur: Espacio Libre f.02.

– Este: AIU 32 Industrial.

Se trata de una parcela de uso industrial.

* Condiciones de uso, ocupación y subdivisión parcelaria.

Parcela b.01.b:

Superficie: 2.058 m²(s).

Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 2 subparcelas de superficie no inferior a 1.000 m².

La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle.

Calificación pormenorizada: b, uso industrial.

Régimen general de edificación:

– Edificabilidad urbanística:

Sobre rasante: 1.557,25 m²(t).

Bajo rasante: 1.124,68 m²(t) (por motivos de funcionalidad de la actividad a desarrollar, se permite superar el 60 % de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela, no pudiéndose superar en ningún caso los 27.600 m²(t) bajo rasante (60 % de 46.000 m²(t)) en el conjunto del polígono).

– Ocupación máxima de parcela: 1.124,68 m².

– 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 m² 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 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.

Industria-erabilerako lokal bakoitzaren gutxieneko zatiketa 300 m²(s)-koa izango da.

Nagusiki hirugarren sektorerako erabiltzen diren eraikinen edo eraikuntza zatien kasuan, lokal bakoitzaren gutxieneko azalera 50 m²(s)-koa izango da, azalera-parametro horietan elementu komun zati proportzionala kontuan hartu gabe.

Azpiatiketa xehetasun-azterketa baten bidez egingo da.

– Lerrokadurak eta atzeratarreak: Xehetasun Azterketa honetan b.01 partzelaren zatiketarako 0.04 planoan ezarritakora egokituko dira.

– Eraikuntzaren altuera: Gehienez 12 m.

Eraikuntzaren altuera gehienez 16 metrora handitu ahal izango da sestra gainean okupatutakoaren % 20ko gehiengo azalera.

Salbuespen gisa, Udalak berariazko baimena eman ondoren, aipatutako gehiengo altuera gainditu ahal izango da, baldin eta produkzio-makineria berriaren instalazioak hala eskatzen badu.

Ezohiko baimenak Plan Partzialaren 32. artikularen arabera erregulatuko dira.

– Hegalak, elementu irtenak eta teilatu-hegalak: Plan Partzialaren 36. artikuluan xedatutakoa beteko da.

– Aparkaleku-plazak: HAP0aren 80.6 artikulua:

Gutxieneko zuzkidura: 1,0 plz./100 m²(s).

Zuzkidura hori handitu egingo da honako kasu hauetan:

a. Ibilgailuak konpontzeko lantegietan, konponketa azkarrekoetan izan ezik, lantegiak aldi berean konpon dezakeen gehiengo ibilgailu kopuruaren zuzkidura baliokidea exijituko da. Horri dagokionez, Plan Orokorra garatzeko sustatu beharreko udal-ordenantzetan ezarritakoa beteko da.

b. Merkataritza-erabilerak:

Kontsumorako produktuen xeheko salmenta: 3. eta 4. kategoriak: 4,0 plz./100 m²(s).

Beste produktu batzuen xeheko salmenta (2., 3. eta 4. kategoriak): Udalak kasu bakoitzean beharrezko zuzkidura ezarriko du, eta kontsumorako produktuak saltzeko exijitutako zuzkidura hartuko du gehiengo erreferentzia gisa.

Autoen salmenta: 1,5 plz./100 m²(s).

c. 3. eta 4. kategoriako ostalaritza- eta jolas-erabilerak: 3,0 plz./100 m²(s).

d. Hotel-erabilerak –erabilera horietara bideratutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)–: 1,0 plz./2 gela.

e. Hirugarren sektoreko eta komunitate-ekipamenduko beste erabilera batzuk –erabilera horietara bideratutako sabai-azalera > 2.000 m²(s)–: 2,0 plz./100 m²(s).

Erabilera-erregimen orokorra:

– Berezko erabilerak: Industria-erabilerak.

– Erabilera bateragarriak:

Etxebizitza: partzela okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa soilik, zeinari erregistroz lotuta egongo baita, gehienez ere etxebizitza batekin (1) partzela bakoitzeko. Nolanahi ere, baimena emateko, alde aurretik etxebizitza justifikatu behar da lotuta duen jardueraren izaerari dagokionez.

Hirugarren sektoreko erabilera:

Merkataritza-erabilerak, 4. kategoriaraino, hori barne.

Hotel- eta ostalaritza-erabilera autonomoak, baldin eta kanpoko jende asko erakartzen ez badute.

Bulego-erabilerak, industria-jarduerekin lotuta egon gabe, kanpoko jende asko erakar dezaketinak izan ezik.

La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m²(t).

En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m²(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 0.04 del presente Estudio de Detalle para la división de la parcela «b.01».

– 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 m²(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: 3.ª y 4.ª categorías: 4,0 plz./100 m²(t).

Venta al detalle de otros productos (2.ª, 3.ª y 4.ª 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 m²(t).

c. Usos de hostelería y recreativos de 3.ª y 4.ª categorías: 3,0 plz./100 m²(t).

d. Usos hoteleros –superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m²(t)–: 1,0 plz./2 habitaciones.

e. Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario –superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m²(t)–: 2,0 plz./100 m²(t).

Régimen general de uso:

– Usos característicos: Usos industriales.

– Usos compatibles:

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.

Terciario:

Usos comerciales, hasta 4.ª 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.

Jolas-erabilerak, baldin eta kanpoko jende asko erakartzen ez badute.

Hirugarren sektoreko erabileren beste modalitate batzuk; industria-jarduerei lotuta egon gabe, kanpoko jende asko erakar dezaketanak izan ezik.

Garaje- eta aparkaleku-erabilerak.

Komunitate-ekipamendua: industria-jarduerei lotuta egon gabe, kanpoko jendea erakartzen ez duten modalitate guztietan.

Aldi berean industriako eta hirugarren sektoreko jarduerak hartuko dituzten eraikuntza mistoen kasuan, Plan Partzialeko Hirigintza Arauen 40. artikuluan ezarritakoa bete beharko da.

– Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

Ibilgailuen sarbideak eta barne-bideak:

Xehetasun Azterketa honetan b.01 partzelaren zatiketarako 0.04 planoan ezarritakora egokituko dira.

Partzela bakoitzaren barne-bideak, barne-irisgarritasuna eta aparkalekuen banaketa zehatza eraikuntza-proiektuetan eta urbanizazio-obra proiektu osagarrietan zehaztuko dira, edo, hala badagokio, xehetasun-azterketetan.

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 xehetasunez deskribatu dira egin beharreko lan hauek:

– Sarbideak, barneko kaleak, aparkalekuak eta, hala badagokio, kanpoko itxiturak erregulatzea.

– Lur-berdinketako sestrak finkatzea, kanpoko sestrekin bat egiteko sistema ebatzita.

– Azpiegituren barne-sareak diseinatzea eta kanpoko sare orokorretarako harguneak ebatztea.

Partzelan ezartzen diren jarduerak ezin izango dute berekin ekarri foku akustiko igorlerik sortzea, foku horiek kutsadura akustikoaren arloan indarrean dagoen legerian AIU 24 Eguzkialde bizitegi-eremurako ezarritako kalitate akustikoaren helburuak gainditzea eragiten badute.

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.

Usos de garaje y aparcamiento.

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.

– Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Accesos rodados y vialidad interna:

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano 0.04 del presente Estudio de Detalle para la división de la parcela «b.01».

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.

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.

Las actividades que se implanten en la parcela no pueden conllevar la creación de focos acústicos emisores que provoquen la superación de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente, en materia de contaminación acústica para el ámbito residencial colindante AIU 24 «Eguzkialde».