

## ARABAKO FORU ALDUNDIA

## DIPUTACIÓN FORAL DE ÁLAVA

## Xedapenak eta Administrazio Ebazpenak

## Disposiciones y Resoluciones Administrativas

## Foru Aginduak

## Órdenes Forales

TOKI ADMINISTRAZIOAREN ETA  
LURRALDE OREKAREN SAILADEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN LOCAL  
Y EQUILIBRIO TERRITORIAL

6933

6933

66/2007 FORU AGINDUA, urriaren 5ekoa, Oyón-Oingo udal planeamenduaren arau subsidiarioetako "Sarrera Berri El Puntido" sektoreko plan partzialaren espediente behin betiko onartzen duena.

ORDEN FORAL 66/2007, de 5 de octubre, de aprobación definitiva del expediente de Plan Parcial del Sector "Sarrera Berri El Puntido" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Oyón-Oion.

## I.- AURREKARIAK

## I.- ANTECEDENTES

Lehenengoa.- Oyón-Oingo alkatearen 2006ko irailaren 19ko ebazpen baten bidez Oyón-Oingo udal planeamenduaren arau subsidiarioetako "Sarrera Berri El Puntido" sektoreko plan partzialaren espedienteari, sektoreko konpentsazio batzarrak sustatutakoari, hasierako onarpena ematea eta espediente hori 15 egunez jendaurrean jartzea erabaki zen. Horretarako iragarki bana argitaratu zen ALHAOn (2006ko urriaren 2a, 13 zenbakia) eta El Correo egunkarian (2006ko urriaren 5a).

Primero.- Mediante resolución del Alcalde de Oyón-Oion de 19 de septiembre de 2006 se acordó aprobar inicialmente el expediente del Plan Parcial del Sector "Sarrera Berri El Puntido", en desarrollo de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oyón-Oion, promovido por la Junta de Compensación de dicho sector, así como someterlo a información pública por el plazo de 15 días, hecho que fue practicado mediante anuncios en el BOTHA número 13 de 2 de octubre de 2006 y en el diario "El Correo" de 5 de octubre de 2006.

Bigarrena.- Espediente jendaurrean egon zen bitartean alegazio bi aurkeztu ziren, bata epe barruan eta bestea epez kanpo. Alegazio horiei buruzko txostena egin eta udalak espedienteari buruzko ebazpena eman ondoren, behin-behineko onarpena eman zitzaion 2006ko azaroaren 30eko osoko bilkuran. Bilkura horretan, behin betiko onarpena eman ziezaioten Arabako Foru Aldundira igortzea ere erabaki zen. Behin betiko onarpen hori 2007ko otsailaren 21ean eman zioten.

Segundo.- Durante el periodo de información pública fue presentada una alegación en plazo y otra fuera de él, y, tras ser informadas y resueltas por el Ayuntamiento, se procedió, en sesión del día 30 de noviembre de 2006, a la aprobación provisional del expediente, así como su remisión a la Diputación Foral de Álava para su aprobación definitiva el 21 de febrero de 2007.

Hirugarrena.- 2007ko otsailaren 23an Arabako Foru Aldundiak idazki bat bidali zio Oyón-Oingo Udalarai espedienteak beharrezko zituen zenbait agiri eskas zituela adieraziz.

Tercero.- Con fecha 23 de febrero de 2007, de Diputación Foral de Álava remite al Ayuntamiento de Oyón-Oion un escrito en el que se indica la falta de cierta documentación necesaria.

Maiatzaren 24an aldundiak udalaren idazki bat jaso zuen. Idazki horri erantsita hasierako onarpenari buruzko ebazpenaren eskatutako ziurtagiria zetorren. Gainerako agiriak (hitzarmen batzarraren aldeko berme agiria eta sektorearen plan partzialak eragindako pertsonak epatzen dituen agiria) 2007ko abuztuaren 7an jaso ziren.

El 24 de mayo se recibe escrito del Ayuntamiento en el que se incluye como anexo el certificado de resolución de la aprobación inicial requerido. El 7 de agosto de 2007 se recibe el resto de la documentación necesaria (documento de garantía a favor de la Junta de Concertación y el documento relativo a la citación personal a los afectados por el plan parcial del sector).

## II.- OINARRIAK

## II.- FUNDAMENTOS

Lehenengoa.- Oyón-Oingo planeamenduaren arau subsidiarioetan araututakoa garatuz, espediente hau "Sarrera Berri El Puntido" sektorea zehatz-mehatz antolatzeke idazten eta izapidetzen da.

Primero.- El presente expediente se redacta y tramita con el fin de ordenar pormenorizadamente el sector "Sarrera Berri, el Puntido", en desarrollo de lo previsto por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oyón-Oion.

Bigarrena.- Udalak, 2007ko irailaren 19an jasotako idazki bidez, interes publikoko eta gizarte intereseko ekipotarako eta zerbitzutarako A lurzatiaren kokapena aldatzea eskatu zuen. Kokapen hori planeamenduaren arautegiaren eranskinean arautzen da. Araututakoaren arabera gutxieneko modulua antolatutako azaleraren % 4 izango da, 5.181,28 metro koadro, hain zuzen ere. Metro horiek honela banatzen dira:

Segundo.- Mediante escrito recibido el 19 de septiembre de 2007, el Ayuntamiento solicita cambiar la localización de la parcela A para equipamiento-servicios de interés público y social (que se regula en el anexo del Reglamento de Planeamiento, de tal modo que el módulo mínimo será del 4% del total de la superficie ordenada, es decir de 5.181,28 m<sup>2</sup> en este caso, que se descompondrían en:

- a) Kirol parkea = % 2 (2.590,64 metro koadro)
- b) Merkataritza ekipoak = % 1 (1.295,32 metro koadro)
- c) Gizarte ekipoak = % 1 (1.295,32 metro koadro)

- a) Parque deportivo 2% = 2.590,64 m<sup>2</sup>
- b) Equipamiento comercial 1% = 1.295,32 m<sup>2</sup>
- c) Equipamiento social 1% = 1.295,32 m<sup>2</sup>)

6 zenbakiko lurzatiari (5.599,58 metro koadro) dagokionez, horrako horri gomendagarria izango litzateke etorkizunari begira horniduretarako lurra batzeko. Gainera araututakoa betetzen du. Planteatutako antolamenduaren garrantzizko aldaketarik ez dakarrenez gero, ez da beharrezkoa espediente berrir jendaurrean jartzea. Nahikoa da testu bateratuaren zati idatzari eta grafikoari gehitzea.

por la parcela nº 6, que posee una superficie de 5.599,58 m<sup>2</sup>, es decir que cumple lo señalado en el Reglamento citado, y además, según se indica como justificación, esto sería recomendable en aras de una concentración de espacio dotacional en vista de un desarrollo urbanístico futuro. Puesto que no sería una modificación sustancial de la ordenación planteada, no sería igualmente necesaria una nueva exposición pública, siendo necesario simplemente incluirlo tanto gráficamente como en la parte escrita en el documento refundido.

Hirugarrena.- Aurkeztutako agiriak hirigintzari buruzko legedia eta Oyón-Oingo planeamenduaren arau subsidiarioen egitura antolamenduari buruzko zehaztapenak betetzen ditu.

Tercero.- En definitiva el documento presentado cumple la legislación urbanística y las determinaciones de ordenación estructural señaladas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oyón-Oion.

Horregatik, aitortzen zaizkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

XEDATU DUT:

Lehenengo.- Behin betiko onartzea Oyón-Oingo udal planeamenduko arau subsidiarioetako "Sarrera Berri El Puntido" sektoreko plan partzialaren espedientea.

Bigarren.- Honako foru agindu hau Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzea.

Hirugarren.- Foru agindu honek administrazio bidea amaitzen du. Beraz, berorren aurka ondoko edozein errekurtsio jarri ahal izango da, baita interesdunek egoki deritzen beste edozein neurri abiarazi ere (errekurtsioa behin betiko onartutako aldaketei buruz baino ezin izango da aurkeztu):

a) Zuzenean, administrazioarekiko auzi-errekurtsioa Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiko jurisdikzio horretako Salaren aurrean, egintza jakinarazi edo argitaratu eta hurrengo egunetik bi hilabete igaro baino lehen.

b) Nahi izanez gero, eta aipatutako errekurtsioaren aurretik, berraztertze errekurtsioa foru agindu hau eman duen organoari. Hilabete izango da horretarako, honako hau argitaratu edo honen berri jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2007ko urriaren 5a.- Toki Administrazioaren eta Lurralde Oreaken Saileko foru diputatua, ALFREDO DE MIGUEL AGIRRE.

**"SARRERA BERRI EL PUNTIDO" PLAN PARTZIALA  
OYON-OIONGO UDALERRIA - ORDENANTZA ARAUTZAILEAK**

**I. KAPITULUA.- ALDERDI OROKORRAK.**

**1.1.- ORDENANTZON HELBURUA.**

Ordenantza arautzaile hauek S-I4 plan partzialaren zati dira eta lurzoruaren hirigintza araubidea, eraiki publikoen zein pribatuen baldintzak eta plana gauzatzean egingo den zernahi jarduera arautzea dute helburu.

**1.2.- EDUKIA ETA ARAUBIDE SUBSIDIARIOA.**

Edukiak planeamenduaren arautegian eta kudeaketa arautegian zehaztutakoak hartzen ditu kontuan eta Oyón-Oingo arau subsidiarioetako zehaztapenak betetzen.

Ordenantza honetan ez zehaztutako alderdi orokor eta bereziak direla-eta Oyón-Oiongo arau subsidiarioak aplikatuko dira.

**1.3.- APLIKAZIO EREMUA.**

Oyón-Oiongo (Araba) "El Puntido" SI-4 industria sektoreko plan partziala du aplikazio eremu ordenantza honek.

Plan partzial hau behin betiko onartu eta argitaratzen denetik aurrera aplikatu ahal izango da.

**1.4.- AGIRIEN INTERPRETAZIOA.**

Zalantzak interpretatzeko orduan, arauak berriaz besterik adierazten ez badute, ondokoa izango da agirien hierarkia:

1. Agiri grafikoak, planoak edo eskemak.
2. Ordenantza arautzaileak.
3. Memoria.

Agiri grafikoak interpretatzean, plano biren artean eskala handiengan egindakoak izango du lehentasuna.

Azpiegitura eta urbanizazio lanei dagokienez, bideen trazadurari eta sareen baldintzei eta ezaugarriei buruzko zehaztapenak lotesleak izango dira. Gainerako sareak (hornidura, saneamendu, argindar, argiteri, telekomunikazio...) teknikoki garatzeko zehaztapenak, ordean, orientagarriak izango dira

**1.5.- ORDENANTZAK JAKITEKO BEHARRA ETA PLANEAN ARAUTUTAKOHA HAUSTEA.**

Indarrean dauden legeetan xedatutakoarekin bat etorritz, lan baimena izenpetzen duen eraiki edo urbanizazio sustatzaile orok ezinbestez bete beharko du ordenantza hauetan xedatutakoa.

Lurzatiaren batean arau hausteren bat gertatzen bada, lurzatiaren jabeari leporatuko zaio errua. Araua hausteak jabeen erkidegoari edo

En su virtud, en ejercicio de las facultades que me competen,

DISPONGO:

Primero.- Aprobar definitivamente el expediente de Plan Parcial del Sector "Sarrera Berri El Puntido" de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Oyón-Oion.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrán interponer los particulares cualquiera de los siguientes recursos, sin perjuicio de cualquier otra medida que se estime procedente; respecto de las determinaciones que supusieran modificación en relación con las aprobadas definitivamente.

a) Directamente, el recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación del acto, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

b) Potestativamente, y, con carácter previo al recurso citado, recurso de reposición ante el mismo órgano que ha dictado la resolución, en el plazo de un mes a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma.

Vitoria-Gasteiz, 5 de octubre de 2007.- El Diputado de Administración Local y Equilibrio Territorial, ALFREDO DE MIGUEL AGIRRE.

**PLAN PARCIAL "SARRERA BERRI EL PUNTIDO"  
MUNICIPIO DE OYON-OION - ORDENANZAS REGULADORAS**

**CAPITULO I.- GENERALIDADES.**

**1.1.- OBJETO Y FUNDAMENTO DE ESTAS ORDENANZAS.**

Las presentes Ordenanzas Reguladoras se redactan como parte integrante del Plan Parcial S-I4 para reglamentar el régimen urbanístico de los terrenos, las condiciones de las edificaciones públicas y privadas y cuantas actividades se realicen en ejecución del Plan.

**1.2.- CONTENIDO Y REGIMEN SUBSIDIARIO.**

Su contenido contempla las exigencias del Reglamento de Planeamiento y del Reglamento de Gestión y se ajusta a las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Oyón.

En todos los aspectos genéricos y particulares no previstos en estas Ordenanzas, serán de aplicación las Normas Subsidiarias de Oyón.

**1.3.- AMBITO DE APLICACIÓN.**

Su campo de aplicación se circunscribe al Plan Parcial Industrial SI-4 "El Puntido" de Oyón (Álava).

Su campo de aplicación en el tiempo, se iniciará a partir de la fecha de publicación de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

**1.4.- INTERPRETACION DE LOS DOCUMENTOS.**

La jerarquía de los documentos, en orden a interpretar cualquier duda y salvo en los casos en los que se indique expresamente en las Normas, será la siguiente:

- 1º Documentos gráficos, planos o esquemas.
- 2º Ordenanzas reguladoras.
- 3º Memoria.

En la interpretación de la documentación gráfica, los planos de mayor escala priman sobre los de menor.

En el caso de las infraestructuras y obras de urbanización tendrán carácter vinculante las determinaciones referentes a trazado de viario y condiciones y características generales de las redes. Pero tendrán carácter únicamente orientativo las determinaciones referentes al desarrollo técnico específico indicadas para las distintas redes (abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado, telecomunicaciones...)

**1.5.- CONOCIMIENTO OBLIGADO DE LAS ORDENANZAS E INFRACCIONES AL PLAN.**

Las presentes Ordenanzas serán de inexcusable cumplimiento para todo promotor de edificación o urbanización por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, conforme a lo establecido en las Disposiciones Legales Vigentes.

Toda infracción que a las mismas se cometa, será imputable al propietario titular de la parcela en que aquella tuviera lugar. Si de

erkidegoko jaberaren bati kalterik egingo balio, arau hausleak izango du kalteari aurre egiteko ardura. Arau hausleak kalteari aurre egin ezean, lurra bahituko zaio, egindako kaltea ordaintzeko.

#### 1.6.- IKUSKATZEA.

Lurrari ematen zaio erabilera, lurzatiak, lurzatiak berriak, obra handiak eta txikiak eta instalazioak udalbatzak ikuskatuko ditu.

#### 1.7.- LEGE ARAUBIDEA.

Ordenantza hauek betearazte aldera udalbatzak har dezakeen egintza edo erabaki oro indarrean dagoen legediaren arabera aurkatu ahal izango dira.

#### 1.8.- INDARRALDIA.

Ordenantza arautzaile hauek behin betiko onarpena aldizkari ofizialean argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera izango dira indarrean eta hala jarraituko dira harik eta legeen arabera erabakia aldatu edo berrikusten den arte.

Zehaztapenek berdin-berdin behartzen dituzte administrazioa eta partikularak.

#### 1.9.- KONTZEPTUEI BURUZKO TERMINOLOGIA.

Ordenantza hauei dagokienez, kontzeptuek arau subsidiarioetan antolamendu eta eraikuntza kontzeptuek duten esanahia izango dute.

Eraikigarritasun koefizientearen kontzeptua, ordea, zehaztu egin behar da, zeren ez baita lurzati garbiaren (hasiera batean egin zen bezala) arabera kalkulatzen lurzati bakoitzean eraikinak har dezakeen azaleraren arabera baizik, halaxe adierazten baita konpentsazio batzarrak berak aurkeztutako alegazioan. Horra horrek ez du garrantzi berezirik egun garatzen ari den fasean, kontuan hartu beharko da, ordea, konpentsazio proiektua egitean.

### II. KAPITULUA.- LURZORUAREN HIRIGINTZA ARAUBIDEA.

#### 2.1.- LURZORUAREN KALIFIKAZIOA.

Plan partzialak eremu osorako erabilera xehatuak eta intentsitate mailak ezartzen ditu, lurzoruen kalifikazio xehatuaren, eraikigarritasun esleipenaren, lerrokaduren eta altueraren bidez.

Antolamendu xehatua zehaztaperen horien guztien baterako aplikazioaren emaitza izango da. Horien artean alderik balego, ordea, murriztaileenak izango du lehentasuna.

Ordenantza hauen aplikazioa dela eta, plan honek hartzen duen lurra ondoko zonetan banatzen da.

#### a) Erabilera publikoei dagozkienak:

- Bide sarea.
- Berdeguneak.
- Ekipamendua.
- Azpiegiturarako gordetako zona.

#### b) Erabilera pribatuei dagokiena:

- Industria zona.

2.2.- ZONEN DEFINIZIOA. Ondoren deskribatzen diren zona guztiak ondokoetan definitzen dira:

- Grafikoki P3 planoan "Zonakateak eta lurraren erabilerak".
- Kuantifikatuta, memoriari erantsitako ezaugarrien laburpen taulan.
- Zona bakoitzaren arau berezien bidez arautua.

#### A) ERABILERA PUBLIKOAK.

Urbanizazioa publikoa izango da. Hau da, bide, ekipamendu lurzati, berdegune eta espazio libre publikoen jabetza publikoa izango da.

#### 2.2.1.- Bide sarea.

Ibilgailutarako eta aparkalekutarako espazio libreak hartzen ditu, baita oinezkoentzako espazio libreak ere. Espazio horiek erabilera eta jabari publikoak dira.

#### 2.2.2.- Berdeguneak.

Loratigitarako eta parketarako espazio libreak osatzen dituzte berdeguneak, baita oinezkoentzako eremuek ere. Espazio libreak (Planeamendu Arautegiaren eranskinak 3., 4. eta 12. arti-

dicha infracción se siguieran perjuicios para la comunidad de propietarios o para algún propietario en particular, el infractor vendrá obligado al oportuno resarcimiento y en último extremo en defecto de pago, será embargado el terreno perteneciente al responsable del daño para compensación de los perjuicios irrogados.

#### 1.6.- INSPECCION.

La inspección del uso del suelo, parcelaciones, reparcelaciones, obras mayores y menores, e instalaciones, se efectuará por la Corporación Municipal.

#### 1.7.- REGIMEN JURIDICO.

Todos los actos o acuerdos que adopte el Ayuntamiento en ejecución de estas Ordenanzas, serán recurribles en la forma dispuesta en la Legislación vigente.

#### 1.8.- VIGENCIA.

Las presentes ordenanzas reguladoras entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial y mantendrá su vigencia de forma indefinida mientras no sea modificado o revisado de acuerdo a los preceptos legales.

Las determinaciones establecidas obligan por igual a la Administración y a los particulares.

#### 1.9.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.

A los fines previstos en las presentes Ordenanzas, cuantas veces se empleen los distintos conceptos de ordenación tendrán el significado que se expresa en los conceptos de ordenación y edificación del Normas Subsidiarias.

Hay que especificar sin embargo la concepción de los coeficientes de edificabilidad, ya que no se calcularán sobre parcela neta (como se había realizado inicialmente) sino sobre superficie ocupable en cada parcela, según se indica en la alegación presentada por la propia Junta de Compensación. Aunque en la fase de desarrollo actual no tienen una especial relevancia si será importante tenerlo en cuenta a la hora de realizar el Proyecto de Compensación.

### CAPITULO II.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

#### 2.1.- CALIFICACION DEL SUELO.

El Plan Parcial establece la asignación de usos pormenorizados y niveles de intensidad a todo el ámbito del mismo mediante la calificación pormenorizada del suelo, asignación de edificabilidad, alineaciones y alturas máximas.

La ordenación pormenorizada será la que resulte de la aplicación simultánea de todas estas determinaciones, pero en caso de diferencias, prevalecerá la más restrictiva.

A los efectos de aplicación de estas Ordenanzas, el ámbito territorial de este Plan se divide en las siguientes zonas:

#### a) Dentro de los usos públicos:

- Red Viaria.
- Zonas Verdes.
- Equipamiento.
- Zona de reserva para infraestructuras.

#### b) Dentro de los usos privados:

- Zona Industrial.

#### 2.2.- DEFINICION DE LAS ZONAS

La totalidad de las zonas que se describen a continuación vienen definidas:

- Gráficamente en el plano P3 "Zonificación y usos del suelo".
- Cuantificadas en el Cuadro Resumen de Características anexo a la Memoria.
- Regulada a través de las Normas Particulares de cada zona.

#### A) USOS PÚBLICOS

La urbanización tendrá carácter público. La titularidad del viario, la parcela de equipamiento, las zonas verdes y espacios libres públicos será pública.

#### 2.2.1.- Red Viaria.

Comprende los espacios libres de uso y dominio público destinados al tráfico rodado, peatonal o de aparcamientos.

#### 2.2.2.- Zonas Verdes

Las zonas verdes están constituidas por los espacios libres dedicados a jardines, parques y áreas peatonales. Son aquellas superficies de dominio y uso público destinadas al

kuluetan definitzen ditu) osatzen dituzten erabilera eta jabari publikoko azalerak dira, eta aisialdi eta jolaserako erabiliko dira

### 2.2.3.- Ekipamendua.

Hornidura erabileratarako edo hornidura eraikinetarako jabari publikoko zonak dira. Arearen hego ekialdeko muturrean dagoen "A" izeneko lurzattia hartzen du; hain zuzen ere, Santa Lucía errepidetik sarbidearen alboan dagoena.

### 2.2.4.- Azpiegituretarako gordetako zona.

Azpiegituretarako gordetako espazio libreak, erabilera eta jabari publikokoak, hartzen ditu; hain zuzen ere, bi zonatan: bata, arearen ipar mendebaldean; bertan, Prado de Santa Lucía poligonoarekiko lotunea egitea aurreikusten da, baldin eta poligonoa garatzen bada. Bestea, hego ekialdean, El Puntido errekararen alboan dagoen harri lubetaren eremuan, harri lubeta horren babes zona gisa.

### B) ERABILERA PRIBATUAK.

Erabilera pribatuko zonak dira lur batzuk non partikularrek jabari ahalmenak balia ditzaketen, betiere urbanizazio eta eraikitze prozesurako ezarritako zehaztapenen arabera.

### 2.2.5.- Industria zona.

Industria erabileratarako eta erabilera osagarritarako jabari pribatuko azalerak dira.

Neurri desberdineko hainbat etxadi hartzen ditu, halaxe erakusten du zonakatzeko planoak. Hain zuzen ere, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 eta 8 lurzatiak dira.

Zenbait zehaztapen orokor ezartzen dira industria zona guztirako; baita zenbait baldintza berariazko ere 5 lurzaturako, izan ere, hiri lurzoruan eraikitako zona baten jarraian dago (1. fasea bukatuta dago, eta 2. fasea, berriz, proiektuan; beraz, plan partzial hau garatzen hasten denerako bukatuta egongo da), eta eraikitze ezaugarriekin koherentzia gorde nahi da.

## 2.3.- PLANEAMENDUA GARATZEA ETA GAUZATZEA.

### 2.3.1.- Jarduketa sistema eta egikaritze unitateak.

Ekimen pribatuko plan partzial hau hitzarmen sistemaren bidez garatuko da, sektore honetarako ezarritako zehaztapenekin bat.

Plan partzialak sektore osoa hartzen duen egikaritze unitate bakar bat mugatzen du.

### 2.3.2.- Nahitaezko lagapenak.

Planak ezarritako erabilera publikoko zona guztiak udalarenak izango dira, baita sektorearen aprobetxamendu guztiak lagako den % 10 ere.

### 2.3.3.- Urbanizazio proiektuak.

Urbanizazio proiektua Planeamendu Arautegiaren I. Tituluaren VIII. Kapituluak ezarritakoarekin bat etorriz idatziko da, baita Oyón-Oiongo arau subsidiarioek 20-32 artikuluetan xedatutakoarekin bat ere.

Gainera, aldaketa puntualak ezarritako zehaztapenek diotenez, "lurzoruaren kalitateari buruzko azterlan" bat egin behar izango da, ikusteko ea ingurumen aldetik ondorioren bat eragiten duen (eremuaren zati bat honetan sartuta baitago: "Lurzorua kutsa dezaketen jarduerak edo instalazioak dauden lurren zerrenda"). Azterlan hori urbanizazio proiektuaren zati bat izango da, eta ingurumenaren aldetik ondoriorik nabaritzen bada neurri zuzentzaile egokiak sartuko dira proiektu horretan.

Planak jasotako azpiegitura obra guztiak gauzatu ahal izateko, lehenengo, mugatutako egikaritze unitatearen urbanizazio proiektua onartu behar izango da.

Urbanizazio proiektu bakar bat egongo da; hala ere, faseka gauzatu ahal izango da. Horrela egitekotan, eta obrak modu independentean egiten badira, hurrengo faseetako obrek behar bezala lotzeko modua zehaztu beharko da.

Urbanizazio obrak bukatu, eta jaso behar dituenak jasotakoan, lurra orube izango dira, lizentziak eman ahal izateko.

recreo y expansión que constituyen los espacios libres y definidos en los artículos 3, 4 y 12 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

### 2.2.3.- Equipamiento.

Son aquellas zonas de dominio público con destino a usos o edificaciones dotacionales. Comprende una parcela, denominada como "A" y situada en el extremo suroeste del área ordenada, junto al acceso por el Camino de Santa Lucía.

### 2.2.4.- Zona de Reserva para Infraestructuras.

Comprende los espacios libres de uso y dominio público que se reservan para infraestructuras, concretamente en dos zonas: una en el noroeste que se prevé para posibilitar una futura conexión con el Polígono Prado de Santa Lucía en caso de su desarrollo y otra en el sureste en el ámbito de la escollera de piedra existente junto al arroyo El Puntido, como zona de protección de dicha infraestructura existente.

### B) USOS PRIVADOS

Las zonas para usos privados son los suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación, pueden ejercer sus facultades dominicales.

### 2.2.5.- Zona Industrial.

Son aquellas superficies de dominio privado destinadas a usos Industriales y complementarios.

Se desarrolla en varias manzanas de distintos tamaños como se puede apreciar en el plano de zonificación. Se trata de las parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, y 8.

Se establecen unas determinaciones generales a toda la zona industrial y se señalan además algunos condicionantes específicos para la parcela 5, ya que está en continuidad con una zona edificada en suelo urbano (la fase 1 ya finalizada y la fase 2 ya en proyecto, por lo que cuando se desarrolle este Plan Parcial estará realizada) y se pretende lograr cierta coherencia edificatoria.

## 2.3.- DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO.

### 2.3.1.- Sistema de Actuación y unidades de ejecución

El presente Plan Parcial, que se realiza por iniciativa particular, se desarrollará por el sistema Compensación de acuerdo con las determinaciones previstas para este sector.

El Plan Parcial delimita una única unidad de ejecución que coincide con la totalidad del sector.

### 2.3.2.- Cesiones obligatorias.

Corresponderán al Ayuntamiento todas las zonas de uso público establecidas en el plan además de la cesión del 10% del aprovechamiento total del sector.

### 2.3.3.- Proyectos de Urbanización.

El proyecto de urbanización se redactará de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento y a lo dispuesto en los Artículos 20-32 de las Normas Subsidiarias de Oyón.

Además, tal y como se indica en las determinaciones impuestas por la Modificación Puntual, será necesario realizar un "Estudio sobre la calidad del suelo" para ver si presenta alguna carga ambiental (ya que parte del ámbito está incluido en el "Inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo"). Este estudio deberá formar parte del Proyecto de Urbanización y si se detectasen cargas ambientales se incorporarán al citado proyecto las medidas correctoras pertinentes.

La ejecución de cualquier obra de infraestructura prevista en el Plan requerirá la aprobación previa del correspondiente proyecto de urbanización de la unidad de ejecución delimitada.

El proyecto de urbanización será único pero su ejecución podrá subdividirse en fases siempre que cada fase, si se ejecuta independientemente, prevea su forma de conexión y las determinaciones necesarias para el adecuado enganche de las fases sucesivas.

La conclusión y recepción de las obras de urbanización conferirá a los terrenos el carácter de solar a los efectos del otorgamiento de licencias.

## 2.3.4.- Planeamendua garatzea.

Plan partziala xehetasun planeamenduaren bidez garatu ahal izango da, halaxe jasotzen baitu indarreko legeriak. Edonola ere, beti garatu ahal izango da urbanizazio proiektua idatzi eta onartu ondoren.

## 2.3.5.- Urbanizazio lanak gauzatzea.

Urbanizazio lanak Planeamendu Arautegiak 67. eta 70. artikuluetan xedatutakoaren arabera egingo dira; baita Oyón-Oiongo arau subsidiarioek II. Tituluaren (Garatzea eta Gauzatzea) "Urbanizazio proiektuak" atalean (20. artikulutik 32. artikulura arte) xedatutakoaren arabera ere.

Urbanizazio obrak Kudeaketa Arautegiaren 66. artikulua ezarritakoaren arabera ordainduko dira, eta ez bada horrela egiten, arautegi horrek 65. artikuluan xedatutakoa ezarriko da, baita plan partzial honek jasotako agiriekin ezartzen dituzten konpromisoak ere.

Urbanizazio obrak Kudeaketa Arautegiaren 180. artikulua adierazitakoarekin bat lagako dira.

## 2.3.6.- Obrak gauzatzeko epeak.

Plan partzialaren urratsen planeko programak ezarritakoaren arabera egingo dira urbanizazio obrak.

## 2.3.7.- Lurzatitzea.

Lurzatitze proiektua izapidetu egin beharko da, lehenengo udalari baimena eskatu behar zaiolako.

Proiektu horretan lurzati bakoitzaren eraikigarritasuna zehaztu beharko da, eta plan partzialak ezarritako eraikigarritasun mugak zorrotz beteko direla bermatu, eraikigarritasun osoari dagokionez.

Ezin izango da lurzatzitza egin, baldin eta lurzatzitza ateratako lurzatiek ez badute izan beharreko gutxienezko azalera izaten, edo ez badituzte ordenantza hauetan ezarritako beste edozein zehaztapen betetzen.

## 2.3.8.- Lurzatiak batzea.

Lurzatiak batu ahal izango dira, baldin eta ordenantza orokorrak eta zona bakoitzeko ordenantza bereziak betetzen badira.

## 2.3.9.- Lizentziak.

Oyón-Oiongo arau subsidiarioen III. Tituluak (Lurzoruaren erabilerarako diziplina eta eskuartzea) jasotzen duen lizentzien ordenantza (44. artikulutik 67. artikulura arte) ezarriko da.

## 2.4.- ERAIKITZEKO AHALMENA BALIATZEA.

Planak jasotakoa eraikitzeke, Kudeaketa Arautegiaren 42. artikulua eta arau subsidiarioek jasotakoa beteko da.

## III. KAPITULUA.- URBANIZAZIO ETA ERAIKUNTZA ORDENANTZA OROKORRAK.

## A) URBANIZAZIO ORDENANTZAK.

Urbanizazio zerbitzu guztiek bete beharreko baldintzak arautzea du xede, baita gutxienez eskatu behar dena zehaztea ere.

Sektorearen espazio publiko guztia hartuko duen urbanizazio proiektu bat idatziko da. Urbanizazio obrak faseka gauzatu ahal izango dira, hala egin behar dela iritzi gero. Faseok kasuan kasuko proiektuan egongo dira jasota.

Urbanizazio obrak Parquesol poligonoaren (hiri lurzoruaren eraikia) eremurako erabilitako irizpide berak jarraituz egingo dira, eta bertan dauden sareekin konektatuko da.

Urbanizazio proiektuak indarreko legeria bete behar izango du oztopo fisikoak kentzeko eta eremuko urbanizazio elementu guztiak eta hiri altzariak bertara sartu ahal izango direla bermatzeko. Memoria berariaz adieraziko da 20/1997 Legea eta 68/2000 Dekretua betetzen direla.

## 3.1.- ZERBITZUEN EZAUGARRIAK.

Plan partzialaren eremuan egin beharreko sareak ez ezik kanpoan egin beharreko lotura guztiak ere egin beharko dira; horrela, hirigintza zerbitzuak eta hiriguneko zerbitzu orokorrak lotzea lortuko da.

Indarreko arau subsidiarioek adierazitako zehaztapen guztiak (begiratu batez ere 20. artikulutik 32. enera arteko artikulua) bete beharko dira, baita ondoko hauek ere:

## Bide sarea.

Gauzatzera koan, trazadurak profilarren erregularitasunari eutsi beharko dio, eta udalaren iritzi bete beharrekoak diren baldintzak bete beharko ditu, bertatik zer igarotzen den.

## 2.3.4.- Desarrollo de Planeamiento.

El Plan Parcial se podrá desarrollar mediante el planeamiento de detalle según la legislación vigente y en cualquier caso mediante la redacción y aprobación del Proyecto de Urbanización correspondiente.

## 2.3.5.- Ejecución de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización se llevarán a efecto con lo establecido los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y en la sección "Proyectos de urbanización" del Título II Desarrollo y Ejecución de las Normas Subsidiarias de Oyón, artículos 20 a 32.

El coste de las obras de urbanización, repercutirá de acuerdo con lo señalado en el artículo 66 del Reglamento de Gestión y en caso de incumplimiento, se aplicará el artículo 65 de dicho Reglamento, así como los compromisos que se establecen en la documentación que comprende este Plan Parcial.

La cesión de las obras de urbanización se hará conforme señala el artículo 180 del Reglamento de Gestión.

## 2.3.6.- Plazos de ejecución de las obras.

Las obras de urbanización se llevarán a efecto conforme establece el programa del Plan de Etapas del Plan Parcial.

## 2.3.7.- Parcelación.

Se deberá tramitar el correspondiente Proyecto de Parcelación ya que requiere previa solicitud de licencia municipal.

En dicho Proyecto se deberá precisar la edificabilidad propia de cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de la edificabilidad fijados por el Plan Parcial en lo referente a edificabilidad total.

No se podrán autorizar parcelaciones en las que cualesquiera de las parcelas resultantes tras la misma incumpla la superficie mínima u otras determinaciones establecidas en las presentes ordenanzas.

## 2.3.8.- Agregación de parcelas.

Será posible cuando se cumplan tanto las ordenanzas generales como las particulares de cada zona.

## 2.3.9.- Licencias

Será de aplicación la correspondiente ordenanza de Licencias incluida en el Título III "Disciplina e intervención del uso del suelo", en los artículos 44 a 67 de las Normas Subsidiarias de Oyón.

## 2.4.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICACION.

A los efectos de la edificación del Plan se cumplirá lo estipulado en el artículo 42 del Reglamento de Gestión y lo señalado en el Normas Subsidiarias.

## CAPITULO III- ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION Y EDIFICACION

## A) ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.

Su finalidad es regular las condiciones que deben cumplir todos los servicios de urbanización y definir sus exigencias mínimas.

Se redactará un proyecto de urbanización único que abarcará la totalidad del espacio público del sector. Las obras de urbanización podrán ejecutarse en distintas fases, si se considera necesario, que deberán estar contempladas en el correspondiente proyecto.

La urbanización se realizará con los mismos criterios empleados en el ámbito del Polígono Parquesol construido en suelo urbano y se conectará con las redes ya existentes en el mismo.

El Proyecto de urbanización deberá cumplir la legislación vigente para supresión de barreras físicas y garantizar la accesibilidad a todos los elementos de urbanización y mobiliario urbano incluidos en su ámbito. Se hará constar expresamente en la memoria el cumplimiento de la Ley 20/1997 y del decreto 68/2000.

## 3.1.- CARACTERISTICAS DE LOS SERVICIOS.

Será necesario realizar no sólo las redes incluidas en el ámbito del Plan Parcial sino también todas las conexiones exteriores necesarias, resolviendo el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo urbano.

Se cumplirán todas las determinaciones que se señalan en el Normas Subsidiarias vigentes (ver principalmente los artículos 20 a 32), así como las siguientes:

## Red Viaria.

Se ejecutarán de forma que el trazado mantenga la regularidad del perfil y reúna a juicio del Ayuntamiento las condiciones adecuadas al carácter de su tránsito.

Gainera, galtzadak eta espaloiak eraikuntza lanekin batera egin ahal izango dira, hori egin ahal izateko nahiko berme dagoela irizten bazaio. Hori urraska egingo da; honela:

- a) Lehenengo urratsean galtzadak egin ahal izango dira, eta eraikuntza lanak egiten hasten diren aldirako balio ahal izango dute. Galtzadak zoladura azpioinarriaz eta aldi baterako gurpil geruza batez egongo dira osatuta.
- b) Bigarrenean, berriz, zoladuraren oinarria eraikiko da, lehenengo ekinaldiko geruzaren gainean; baita behin betiko gurpil geruza eta espaloiak ere. Espaloiak eraikuntza lanekin batera egin daitezke.

Oyón-Oiongo arau subsidiarioen 92. artikulua bete behar izango da.

### 3.2.- OBRAK IKUSKATZEA.

Obrak egiten ari diren lekuan urbanizazio lizentzia eta proiektu baimenduaren kopia izan beharko dira.

Obrak gauzatzen ari direla, instalazioen erresistentzia edo funtzionamendu probak egin ahal izango dira, baita udalari onik zaintzea egokitzen zaion obra eta zerbitzuetan ere; eta egin beharreko obra osagarriak egin behar izango dira, baldin eta probek emaitza onik ematen ez badute. Horrek ez du esan bahi obren zuzendariek erantzukizun teknikorik izango ez dutenik.

Gauzatu ez diren obretarako lizentzia galdu egingo da, baldin eta behin betiko onartutako proiekturen bat aldatzen bada edo lizentzian ezarritako baldintzak betetzen ez badira.

### B) ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK.

Oyón-Oiongo arau subsidiarioen ordenantza orokorretan adierazitakoak izango dira.

### IV. KAPITULUA.- ZONA BAKOITZEKO ORDENANTZA BEREZIAK.

Zona bakoitzeko baldintza bereziek arautu eta zehazten dute zonetako eraikuntza eta jarduerak bete beharreko hirigintza araubidea. Oro har, ordenantza batek zona bakoitzerako ezartzen dituen baldintzen artean kontraesanik badago, murriztaileenak izango du lehentasuna.

#### 4.1.- BIDE SAREKO ZONAREN ORDENANTZA BEREZIA.

##### 4.1.1.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hau P3 planoan (Zonakateak eta luraren erabilera) bide sare gisa adierazita dauden azaleretan (ordenantza hauetako 2.2.1. paragrafoan daude definiturik) aplikatuko da.

##### 4.1.2.- Izaera.

Bide sarearen zona jabari eta erabilera publikoko espazio libreei dagokie, eta batez ere ibilgailutarako, aparkalekutarako eta oinezkoek erabiltzeko izango da.

##### 4.1.3.- Diseinuaren baldintzak.

Bide sare ahal den neurrian egungo lurzoruari egokituko zaio, lur mugimendua minimizatze aldera.

Planean definitzen den sarearen trazadura errespetatu egingo da dagokion urbanizazio proiektuaren idazketan. Urbanizazio proiektu horretan definizio hori osatuko da, aurreko paragrafoetan araututako Urbanizaziorako Ordenantza Orokorrek betez. Dena den, urbanizazio proiektuak bideen sestrak zein proposaturiko sekzioak aldatu ahal izango ditu arazoak emanez, beti ere, guztira aurreikusitako zabalera mantentzen bada.

Lurzatietarako sarbideek aparkalekuko plaza batzuk kentzea eragingo dute (adierazi eta aurreikusi den bezala), baina gutxieneko kopurua plan partzialak zehaztuko du. Alderdi hori behar bezala adieraziko da grafikoki urbanizazio proiektuan.

##### 4.1.4.- Erabilera baldintzak.

Honako erabilera baimenduko dira: ibilgailuen eta oinezkoen trafikoa eta aparkamendua. Gainera, zerbitzu publikoko azpiegiturarako eta instalazioetarako erabilerekin bateragarria izango da, baldin eta erabilera nagusia oztopatzen ez badute.

Debekaturik daude gainerako erabilera.

Gainera, berariaz debekatzen da bide publikoetan transformadoreak eta transformazio zentroak eta azpiestazioak jartzea. Elementu

En la ejecución de la red viaria podría permitirse si se estima que existen garantías suficientes, que la construcción de calzadas y aceras se pueda realizar de forma simultánea a las obras de edificación, para lo cual se realizará en las siguientes etapas:

- a) La primera servirá para el periodo de construcción de las edificaciones y será previa a las mismas, debiendo estar constituido por las calzadas con un pavimento conformado por la sub-base y una capa de rodadura provisional.
- b) En la segunda etapa se construirá la base de pavimentación sobre las calzadas de la primera etapa y la capa de rodadura definitiva, así como las aceras proyectadas, pudiendo ésta simultanearse con el inicio de la construcción de las edificaciones.

Deberá tenerse en cuenta el cumplimiento del Artículo 92 de las NNS de Oyón.

### 3.2.- INSPECCION DE LAS OBRAS.

Deberá conservarse en el lugar de las obras la licencia de urbanización y una copia del proyecto autorizado.

En cualquier momento de la ejecución de las obras y en aquellas obras y servicios cuya conservación deba correr en su día por cuenta del Ayuntamiento, se podrán exigir las pruebas de resistencia o de funcionamiento de las instalaciones, obligando a efectuar las obras complementarias necesarias, si el resultado no fuera satisfactorio, sin perjuicio de la responsabilidad técnica de los directores facultativos de las obras.

La validez de la licencia para las obras que aún no hubieran sido ejecutadas se perderá automáticamente por cualquier alteración del proyecto definitivamente aprobado, o por el incumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia.

### B) ORDENANZAS GENERALES DE LA EDIFICACION.

Serán las mismas que se señalan en las Ordenanzas Generales de las Normas Subsidiarias de Oyón.

### CAPITULO IV- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona. Como norma general, se establece que de las distintas condiciones que señala una Ordenanza para cada zona, en caso de contradicción se aplicará siempre la más restrictiva.

#### 4.1.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RED VIARIA

##### 4.1.1- Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafien en el plano P3 Zonificación y usos del suelo como "Red Viaria" y que se han definido en el apartado 2.2.1 de estas Ordenanzas.

##### 4.1.2.- Carácter.

La zona de red viaria corresponde a aquellos espacios libres de dominio y uso público, destinada principalmente a usos de tráfico rodado, peatonal o de aparcamiento.

##### 4.1.3.- Condiciones de diseño.

La red viaria se adaptará en la medida de lo posible al terreno actual para minimizar el movimiento de tierras.

El trazado de la red que se define en el Plan, deberá respetarse en la redacción del correspondiente Proyecto de Urbanización, en el cual se deberá completar su definición cumpliendo las Ordenanzas Generales de Urbanización que se regulan en apartados anteriores. No obstante tanto las rasantes como las secciones propuestas de los viales podrán ser alteradas justificadamente por el Proyecto de Urbanización, manteniendo siempre la anchura total prevista.

Los accesos a las parcelas obligarán a la eliminación de algunas plazas de aparcamiento (como ya se ha indicado y previsto) pero el número mínimo previsto será el determinado por el Plan Parcial. Este aspecto deberá ser adecuadamente grafiado en el Proyecto de Urbanización.

##### 4.1.4.- Condiciones de uso.

Se permitirá el uso de tráfico rodado, peatonal y aparcamiento. Además será compatible el uso para infraestructuras e instalaciones de servicio público siempre que no entorpezcan el uso principal.

Se prohíben el resto de usos.

Además se prohíbe expresamente la localización de transformadores, centros o subestaciones de transformación en las vías públicas. Tales elementos deberán instalarse preferentemente en

horiek propio egindako lurrazpiko guneetan jarriko dira lehentasunez, eta, nolana ere, jabetza pribatuko lurzoruan, ahal izanez gero, dagoen 5 metroko atzeragunean.

#### 4.1.5.- Eraikigarritasun baldintzak.

Ez da eraikigarritasunik egongo. Esleitutako erabileraren helburuak garatzeko beharrezkoak diren instalazioak eta eraikuntzak baino ez dira onartuko, eta, edozelan ere, aplikagarri den araudi sektorialari lotuko zaio.

#### 4.1.6.- Baldintza estetikoak.

Urbanizatzeko lanen baldintza estetikoak zehatz-mehatz zainduko dira, hala nola, seinaleak, argiteria, hiri altzariak, landaketak eta abar, bai eta materialen kalitatea, diseinuaren diskrezioa, osaketa girotzea, irizpide batasuna eta abar.

Mugakide den eta dagoeneko urbanizaturik dagoen Parquesol poligonoan erabilitako irizpideekin jarraituko da hiri lurzoruan.

### 4.2.- BERDEGUNEEN ORDENANTZA BEREZIA.

#### 4.2.1.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hau P3 planoan (Zonakatzek eta lurraren erabilerak) berdegune gisa adierazita dauden lurzoruetan (ordenantza hauetako 2.2.2. paragrafoan daude definiturik) aplikatuko da.

#### 4.2.2.- Izaera.

Berdeguneak erabilera eta jabari publikoko espazio libreak dira, atsedenaldirako, jolaserako eta olgetarako erabileretara bideratuak.

#### 4.2.3.- Osaketa.

Berdeguneak lorategiek eta oinezkoentzako eremuek osatzen dituzte Lorategietarako zonak berdegune guztien % 60 baino gehiago dira.

#### 4.2.4.- Erabilera baldintzak.

- Baimendutako erabilerak: berdegune publikoetan baimendutako erabilerak atsedenaldirako, jolaserako, olgetarako, kirolerako, umeen jolasetarako ... izango dira, eta erabilera osagarri gisa udalak baimenduriko eraikuntza arinak onartzen dira, hala nola, kiosko txikiak, edari etxolak ... Era berean, oinezkoentzako bideak eta nahitaez berdegunean egin behar diren azpiegituren zerbitzura dauden eraikuntzak egitea onartzen da, paisaian eragin kaltegarria ez dela egongo bermatuz gero (eurri ura edo ur beltzak bideratzea, ureztaketa sarea, linea elektrikoak ...) Berariaz baimentzen da elektrizitate sarerako behar diren linea amaierako zutoinak jartzea sektoreko hego-ekialdean eta ipar-ekialdean. Horrela, zona publikoan kokatu ahal izango dira eta ez lurzati pribatuan, dagokion gauzatze proiektuan enpresa hornitzaileak jarritako baldintzei egokitu ahal izateko eremu zabal bat dago eta. Dena den kokapena aukeratzeko kontuan izan beharko da ahalik eta eragin eta okupazio gutxien egitea.

- Erabilera debekatuak: gainerakoak.

#### 4.2.5.- Eraikigarritasun eta okupazio baldintzak.

Lurzati garbian baimendutako eraikigarritasuna 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s da. Horietan, berdegunearen zerbitzura dauden laguntzarako eraikuntzak edo azpiegituren zerbitzura dauden eraikuntza itxiak egin daitezke. Azpiegituren zerbitzura dauden eraikuntza irekiak, azalean edo lurrazpian, ez dute eraikigarritasunik agortzen.

Lurzorua gehieneko okupazioa lurzatiaren % 1 da.

Plan partzialeko gainerako eraikinetan bezala, eraikuntzen eta berdegunearen mugen artean 5 metroko tartea egongo da.

Baimenduriko eraikinak arinak izango dira. Solairu bakarra izango dute, behekoa, eta 3 metroko altuera izango dute gehienez. Altuera hori honakoek besterik ezin izango dute gainditu: hiri altzari bakartu batzuek (umeentzako jolasak ...) edo elementu bitxiak (eskulturak, iturriak ...)

#### 4.2.6.- Baldintza estetikoak.

Berdeguneek zuhaitzak landatzeko zonak eta atsedenerako, aisialdirako eta umeen jolaserako zonak dituzten parkeen eta lorategien tratamendua izango dute.

recintos subterráneos realizados al efecto y, en todo caso, en suelo de propiedad privada, preferentemente en la zona de retranqueo existente de 5 metros.

#### 4.1.5.- Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será nula. Se permitirán únicamente las instalaciones y construcciones precisas para desarrollar los fines del uso asignado, ajustándose, en todo caso, a la normativa sectorial aplicable.

#### 4.1.6.- Condiciones estéticas.

Se cuidará al máximo las condiciones estéticas de las obras de urbanización como son las señalizaciones, alumbrado, mobiliario urbano, plantaciones, etc., en cuanto a la calidad de materiales, discreción del diseño, ambientación de la composición, unidad de criterio, etc.

Se continuarán los mismos criterios empleados en la zona ya urbanizada del colindante Polígono Parquesol en suelo urbano.

### 4.2.- ORDENANZA PARTICULAR DE LAS ZONAS VERDES.

#### 4.2.1.- Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano P3 Zonificación y usos del suelo como "Zonas Verdes" y que se han definido en el apartado 2.2.2 de estas Ordenanzas.

#### 4.2.2.- Carácter.

Las zonas verdes corresponden a aquellos espacios libres de uso y dominio público destinadas a usos de esparcimiento, recreo y expansión.

#### 4.2.3.- Constitución.

Las zonas verdes están constituidas por jardines y áreas peatonales. Las zonas destinadas a jardines representan más del 60% del total de zonas verdes.

#### 4.2.4.- Condiciones de uso.

- Usos permitidos: en las zonas verdes públicas los usos permitidos serán de esparcimiento, recreo, expansión, deportivos, juegos de niños... y se permitirá como uso complementario construcciones ligeras de marquesinas, aseos, pequeños quioscos, casetas de bebidas... con autorización del Ayuntamiento. Se permitirá asimismo la ejecución de viales peatonales y las construcciones al servicio de infraestructuras que necesaria y justificadamente deban ubicarse en zona verde garantizando la ausencia de impacto paisajístico negativo (canalización de aguas pluviales o fecales, red de riego, líneas eléctricas...). Se permite expresamente la ubicación de los postes de fin de línea necesarios para la red eléctrica en la zona suroeste y noreste del sector. De esta manera se pueden ubicar en zona pública y no en parcelario privado, teniendo una amplia zona para poder ajustarse en el correspondiente proyecto de ejecución a las condiciones de la compañía suministradora, aunque deberá tenerse en cuenta en su ubicación el causar el mínimo impacto y ocupación posible.

- Usos prohibidos: el resto.

#### 4.2.5.- Condiciones de edificabilidad y ocupación.

Se permite una edificabilidad sobre parcela neta de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, dedicados a construcciones de apoyo al servicio de la zona verde y/o edificaciones cerradas al servicio de las infraestructuras. Las construcciones abiertas, en superficie o subterráneas al servicio de las infraestructuras no consumen edificabilidad.

La ocupación máxima del suelo será de 1% de la parcela.

Estas construcciones deberán guardar también una separación respecto a los límites de la zona verde de 5 metros como en el resto de edificaciones del plan parcial.

Las edificaciones permitidas serán de carácter ligero, únicamente en planta baja con una altura máxima de 3 metros. Esta altura puede ser únicamente rebasada por elementos aislados de mobiliario urbano (como juegos infantiles..) o elementos singulares (como esculturas, fuentes...)

#### 4.2.6.- Condiciones estéticas.

Las zonas verdes se tratarán con el carácter de parques y jardines, con zonas de plantación de arbolado y zonas libres de descanso, esparcimiento y juego de niños.

Landaketen eta lorategien proiektua izaera naturalista edo paisaia izaera duen diseinu baten araberakoa izango da, inguruaren hiri tipologiarekin bat datorrena. Horretaz gain, lursaileko zuhaitz landaretza errespetatuko du.

#### 4.3.- EKIPAMENDU ZONAREN ORDENANTZA BEREZIA.

##### 4.3.1.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hau P3 planoan (Zonakatzeak eta luraren erabilerak) ekipamendu zonako osagai gisa adierazita dauden lurzoruetan (ordenantza hauetako 2.2.3 paragrafoan daude definiturik) aplikatuko da.

##### 4.3.2.- Zonaren izaera.

Ekipamendu zonek jabari publikoko lursailen izaera izango dute, ezaugarrien laburpen taulan zehazten den bezala. Edonola ere, zerbitzu publikoko edo komunitate zerbitzuko hornidura erabileraren xedea izango dute.

##### 4.3.3.- Eraikin motak.

Eraikinak bakartuak izango dira.

##### 4.3.4.- Erabilera baldintzak.

Erabilera nagusia ekipamendu publikoarena izango da, eta udalak egoki irizitako edozein hornidura erabileratara bideratu ahal izango da (interese publikoko eta gizarte intereseko zerbitzuak: kirol parkea, gizarte ekipamendua, merkataritza ekipamendua).

Baimenduriko erabileratzen hartuko dira merkataritza edo ostalaritza, baldin eta bi horiek administrazio emakidaren araubidekoak baldin badira. Gainera, erabilera zehatz batera bideratzen ez bada espazio libre eta berdegune gisa erabili ahal izango da.

##### 4.3.5.- Gehieneko eraikigarritasun eta okupazio baldintzak.

Lurzatiaren okupatu ahal den azaleraren eraikigarritasun baimendua 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s da. Oinplanoko okupazioak egiteko, ezarritako atzeraguneak bete behar dira.

Sotoak edo erdisotoak eraiki ahal izango dira beharrak behar bezala arrazoitzen badira. Baimendutako eraikigarritasunean ez dira sartuko sotoetan eta erdisotoetan eraikitako bolumenak, baldin eta sestra gainetik 1 metrotik gorako altuera ez badute.

##### 4.3.6.- Atzeraguneak eta lerrokadurak.

Lurzatiaren albo guztietan 5 metroko atzeraguneak egitea ezarri da, planoetan adierazten denaren arabera. Baina atzeragune hori gutxienezkoa da, eta ez dakar berarekin eraikinaren nahitaezko lerrokadura, agiri grafikoetan ere azaltzen den bezala.

##### 4.3.7.- Gehieneko altuera eraikigarria.

Baimendutako gehieneko altuera 9 metro da (BS+1), beraz, sestra gainean bi solairu egongo dira gehienez, elementu bitxiak zenbatu gabe.

##### 4.3.8.- Baldintza estetikoak.

Eraikinaren osaketa librea izango da, baina eraikinen izaera zibikoa areagotu egin behar da.

##### 4.3.9.- Aparkalekuak.

Gutxienez aparkaleku bat gordeko da lurzati barruan eraikitako 100 metro koadroko.

Euskal Autonomia Erkidegoko Irisgarritasun Araudia betez 40 plazaetik edo guztira aurreikusitako diren plazaen zatiki bakoitzetik 1 plaza gordeko da mugikortasun urriko pertsonentzat.

#### 4.4.- AZPIEGITURETARAKO GORDETAKO ZONAREN ORDENANTZA BEREZIA

##### 4.4.1.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hau P3 planoan (Zonakatzeak eta luraren erabilerak) "Azpiegituretarako gordetako zona" gisa adierazita dauden lurzoruetan (ordenantza hauetako 2.2.4 paragrafoan daude definiturik) aplikatuko da.

##### 4.4.2.- Izaera eta kokapena.

Azpiegituretarako gordetako espazio libreak, erabilera eta jabari publikokoak, hartzen ditu; hain zuzen ere, bi zonatan:

- Bata, Santa Luciako Padro poligonoarekin etorkizunean lotune bat egin ahal izateko aurreikusten den jarduketaren ipar-mendebaldean, baldin eta garapena zona horretatik egiten bada.

El proyecto de plantaciones y jardinería responderá a un diseño de carácter naturalista o paisajístico acorde con la tipología urbana del entorno y respetará la vegetación arbórea del terreno.

#### 4.3.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO.

##### 4.3.1.- Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano P3 Zonificación y usos del suelo como integrantes de la zona de "Equipamiento" y que han sido definidas anteriormente en el apartado 2.2.3 de estas Ordenanzas.

##### 4.3.2.- Carácter de la zona.

Las zonas de equipamiento tendrán el carácter de terrenos de dominio público según se especifica en el cuadro resumen de características, quedando afectos en cualquier caso a usos dotacionales de servicios públicos o servicio comunitario.

##### 4.3.3.- Tipología de edificación.

La edificación o edificaciones serán de carácter aislado.

##### 4.3.4.- Condiciones de uso.

El uso principal será el de Equipamiento Público, pudiendo destinarse a cualquier uso dotacional que estime el Ayuntamiento (servicios de interés público y social: parque deportivo, equipamiento social, equipamiento comercial).

Se consideran como usos tolerados el comercial u hostelería si en ambos casos está en régimen de concesión administrativa. Además mientras no se destine a un uso concreto podrá emplearse como espacio libre y zona verde.

##### 4.3.5.- Condiciones de edificabilidad y ocupación máxima.

Se permite una edificabilidad de 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre la superficie de posible ocupación de la parcela. La ocupación en planta quedará limitada por el cumplimiento de los retranqueos fijados.

Se permite la construcción de sótanos o semisótanos siempre que se justifique debidamente de acuerdo con las necesidades. Los volúmenes construidos en sótanos y semisótanos cuya altura sobre la rasante señalada no sea superior a un metro no computarán a efectos de la edificabilidad permitida.

##### 4.3.6.- Retranqueos y alineaciones.

Se establece un retranqueo mínimo de 5 metros en todos los frentes de la parcela, según se indica en los planos, pero este retranqueo es mínimo y no implica alineación obligatoria de la edificación tal y como se refleja también en la documentación gráfica.

##### 4.3.7.- Altura máxima edificable

La altura reguladora máxima será de 9 metros en P.B.+1, por lo que el número máximo de plantas sobre rasante será de 2 sin computar elementos singulares.

##### 4.3.8.- Condiciones estéticas.

La composición de la edificación será libre, debiendo acentuarse el carácter cívico de las edificaciones.

##### 4.3.9.- Aparcamientos.

Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela.

En cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad del País Vasco se deberá reservar 1 plaza por cada 40 o fracción del total previsto para personas con movilidad reducida.

#### 4.4.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA DE RESERVA PARA INFRAESTRUCTURAS

##### 4.4.1.- Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano P3 Zonificación y usos del suelo como "Zona de Reserva para Infraestructuras" y que se han definido en el apartado 2.2.4 de estas Ordenanzas.

##### 4.4.2.- Carácter y ubicación.

Comprende los espacios libres de uso y dominio público que se reservan para infraestructuras, concretamente en dos zonas:

- Una en el noroeste de la actuación que se prevé para posibilitar una futura conexión con el Polígono Prado de Santa Lucía en caso de su desarrollo por esta zona.



- Bestea, dagoen azpiegitura honen babes zona gisa El Puntido erreka ondoan dagoen harrizko eustormaren eremuko hegoaldean.

#### 4.4.3.- Erabilera baldintzak.

Ematen zaion erabilera bakarra beharrezko azpiegitura izango da. Etorkizuneko sarbidea egin ahal izateko, ipar-mendebaldean gordetako zona bide sarearen zonaren ezaugarri bereziak izango ditu, garatzen baldin bada.

#### 4.4.4.- Eraikigarritasun baldintzak.

Ez da eraikigarritasunik egongo.

#### 4.5.- INDUSTRIA ZONAREN ORDENANTZA BEREZIA.

##### 4.5.1.- Aplikazio eremua.

Ordenantza hau P3 planoan (Zonakatzek eta lurraren erabilerak) "Industria zona" gisa adierazita dauden lurzoruetan (ordenantza hauetako 2.2.5 paragrafoan daude definiturik) aplikatuko da.

##### 4.5.2.- Zonaren izaera.

Eraikuntza atxikiaren araubidearen mende garatzen diren jabari pribatuko azalera dira, batez ere industrien azalretarako xedea dutenak.

##### 4.5.3.- Garapenaren baldintzak.

Zona honen garapena eraikuntza proiektuaren bidez (plan partziala onartzen denetik aurrera) eta urbanizazio proiektuaren bidez egingo da, eta Hirigintza kudeatzeko arautegiak 42. artikuluan ezarritako mugak izango ditu.

##### 4.5.4.- Lurzatikatze baldintzak.

Berriro lurzatikatzeen, lurzatikatzeen eta bereizketen ondorioetarako, emaitza den lurzatiak honako baldintzak bete behar ditu:

- Lurzatiaren azalera 500 m<sup>2</sup> edo gehiagokoa izango da.
- Lurzatiaren gutxienezko fronteak 10 metro edo gehiago izango ditu.
- Ez da lurzatikatzerik edo bereizketarik onartuko, baldin eta emaitza diren lurzatiak gutxienezko lurzati baina txikiagoak badira. Lurzatiak "zatiketa horizontaleko eskritura" bidez zatitzea onartzen da. Horrelakoetan, atzeraguneak multzoari aplikatuko zaizkio, eta ez jabeen erkidegoa eta dagokion zerbitzuen mankomunitatea eratzearen ondorio den unitate bakoitzari.

##### 4.5.5.- Eraikin motak.

Baimendutako mota eraikuntza atxikia da, ilaran garatzeko motari dagokiona; horrek lerrokadura bera mantentzen du fatxadan.

##### 4.5.6.- Eraikuntza baldintzak.

##### 4.5.6.1.- Lurzoruaren okupazioa.

Industria lurzatiaren azalera guztira 81.536,18 m<sup>2</sup> da. Oinplanoko okupazioa 65.350,97 m<sup>2</sup> da, eta geratzen den azalera libre pribatua sarbideak eta aparkalekuak egiteko erabiliko da.

1, 2, 5 eta 8 lurzatiek eta mugakide diren lurzatiek jabe bera badute (konpentsazio proiektuko esleipenaren arabera) eta dagoeneko aldameneko zona eraikigarriekin mugetara 3 metro uztea beharrezko ez bada, beheko solairuko eta zona libre pribatuko okupazio azalera ikur hauen artean adieraziko dira: #—#. Beheko solairuaren balizko okupazioa, horrelakoetan, 66.592,39 m<sup>2</sup> da. Hala ere, eraikigarritasuna eta aprobetxamendua ez dira aldatuko, eta ez dute eraginik izango okupazio handiagoa egonez gero. »Esleitzeko aukera hori izango da komenigarrien, batez ere, 2, 5 eta 8 lurzatiatan. Izan ere, mugetara 3 metroko tartea utzi behar izanez gero, eraiki gabeko espazioak geratuko lirake, eta horrek antolamendua nabarmenki okertuko luke, jabetza arrazoiengatik besterik ez.

- Otra en el sureste en el ámbito de la escollera de piedra existente junto al arroyo El Puntido como zona de protección de esta infraestructura existente.

#### 4.4.3.- Condiciones de uso.

El único uso asignado será el de las infraestructuras necesarias.

La zona reservada en el noroeste para posibilitar un futuro acceso, pasará a tener las características específicas de la Zona de Red Viaria en caso de que se desarrolle.

#### 4.4.4.- Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será nula.

#### 4.5.- ORDENANZA PARTICULAR DE LA ZONA INDUSTRIAL

##### 4.5.1.- Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará en las superficies que se grafían en el plano P3 Zonificación y usos del suelo como "Zona Industrial" y que han sido anteriormente definidas en el apartado 2.2.5 de estas Ordenanzas.

##### 4.5.2.- Carácter de la zona.

Corresponde a aquellas superficies de dominio privado que se desarrollan bajo régimen de edificación adosada y se destinan predominantemente a superficies de industrias.

##### 4.5.3.- Condiciones de desarrollo.

El desarrollo de esta zona se realizará mediante los correspondientes Proyecto de Edificación a partir de la aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización con las limitaciones del artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

##### 4.5.4.- Condiciones de parcelación.

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones que habrán de satisfacer las parcelas resultantes:

- La superficie de parcela será igual o superior a 500 m<sup>2</sup>.
- El frente mínimo de la parcela tendrá una dimensión mayor o igual a 10 metros.
- No se permiten parcelaciones o segregaciones en las que las parcelas resultantes sean inferiores a la parcela mínima. Se permite la división de parcelas a través de "escritura de división horizontal", en cuyo caso los retranqueos serán aplicables al conjunto y no a cada unidad resultado de la constitución de comunidad de propietarios y la correspondiente mancomunidad de servicios.

##### 4.5.5.- Tipología de edificación.

La tipología permitida es edificación adosada, correspondiente a la tipología de desarrollo en hilera que mantiene la misma alineación en fachada.

##### 4.5.6.- Condiciones de edificación.

##### 4.5.6.1.- Ocupación del suelo.

La superficie total de las parcelas industriales es de 81.536,18 m<sup>2</sup>. La ocupación en planta baja es de 65.350,97 m<sup>2</sup>, destinándose la superficie libre privada que queda a accesos y aparcamientos.

Si las parcelas 1, 2, 5 y 8 pertenecen a los mismos propietarios que las respectivas parcelas colindantes (según la adjudicación en el proyecto de compensación) y ya no es necesario dejar los 3 metros a linderos con las zonas edificables adyacentes, las superficies de ocupación en planta baja y zona libre privada serán las indicadas entre los símbolos #—#. La posible ocupación en planta baja sería en ese caso de 66.592,39 m<sup>2</sup>. Sin embargo la edificabilidad y el aprovechamiento se mantendrán invariables sin verse afectados por la posibilidad de mayor ocupación. Esta posibilidad de adjudicación sería la más conveniente, especialmente en las parcelas 2, 5 y 8, ya que en caso de tener que dejar la separación a linderos de 3 metros quedarían unos espacios sin edificar que empeorarían notablemente la ordenación únicamente por razones de propiedad.

LURZATI ZK.	LURZATIAREN AZALERA	OKUPAZIOA BEHEKO SOLAIRUAN	ZONA LIBRE PRIBATUA
1	16.409,81	14.451,13 #14.801,01#	1.958,68 #1.608,80#
2	21.597,97	18.243,38 #18.923,27#	3.354,59 #2.674,70
3	13.214,16	10.218,54	2.995,62
4	13.214,16	10.218,54	2.995,62
5	5.538,52	4.134,45 #4.254,45	1.404,07 #1.284,07#

Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	OCUPACIÓN PLANTA BAJA	ZONA LIBRE PRIVADA
1	16.409,81	14.451,13 #14.801,01#	1.958,68 #1.608,80#
2	21.597,97	18.243,38 #18.923,27#	3.354,59 #2.674,70
3	13.214,16	10.218,54	2.995,62
4	13.214,16	10.218,54	2.995,62
5	5.538,52	4.134,45 #4.254,45	1.404,07 #1.284,07#

LURZATI ZK.	LURZATIAREN AZALERA	OKUPAZIOA BEHEKO SOLAIRUAN	ZONA LIBRE PRIBATUA
6	5.599,58	3.871,99	1.727,59
7	4.351,90	3.195,97	1.155,93
8	1.610,08	1.016,97 #1.108,62#	593,11 #501,46#
<b>GUZTIRA</b>	<b>81.536,18</b>	<b>65.350,97</b> <b>#66.592,39#</b>	<b>16.185,21</b> <b>#14.943,79#</b>

#### 4.5.6.2.- Atzeratzeak.

Lurzatiaren aurrealdean, eraikin guztiak 5 metrora egon beharkodira bide guztietatik, lerrokadura eta altueretako P4 planoan azaldu bezala. Eraikinaren lerrokadura hau derrigorrezkoa izango da bide publikora begirako tarte guztietan. Gainerako kasuetan, plan partzialaren mugetan, mugakideetatik 3 metro utziko dira gutxienez, baina eraikuntzen lerrokadura ez da derrigorrezkoa.

Aurreko atalean agertu bezala, 1, 2, 5 eta 8 zenbakiko lurzati jabeak eta hiri lurzoruko kasuan kasuko lurzati mugakideen jabeak berberak badira (konpentsazio proiektuan eginiko adjudikazioarekin at etorrira), ez da beharrezkoa izango mugakideetatik 3 metro lagatzea, beraz, eraikinek okupatu ahal izango dute azalera hori, mehelinen arteko erabilerririk gabeko zona pribatuak sailhesteko, hiri espazio bitxiak sortuko liratekeelako.

Atzeratzearen ondoriozko espazio libre pribatua kanpoaldeko aparkalekuetarako, lorategietarako, zamalanetarako, eta abarrerako erabil daiteke, baina ezingo da erabili materialak gordetzeko, hondakinak botatzeko, eta abarrerako, azalera egiten bada. Espazio hori zolatuta egon beharko da edo bertan lorategia jarri beharko da, eraikuntza proiektu bakoitzean ezarri legez, baita estetikoki modu egokian eta garbi artatu ere.

Zona horietara azalera onartutako transformazio zentroak bildu beharko dira, eta kokapen zehatza urbanizazio proiektuan definituko da. Espazioak enpresa hornitzaileari lagako zaizkio.

#### 4.5.6.3.- Eraikigarritasuna

Industri zonako osoko azalera eraikigarria 85.220,83 m<sup>2</sup>t da, behin ekipamenduko eraikigarritasuna kontuan izanda. Lurzati azalera osoa 81.536,18 m<sup>2</sup> denez, industri lurzatiarako gehieneko eraikigarritasuna 1,30405 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s da, indize hori okupazio azalerrari aplikatuta.

LURZATI ZK.	ERAIKIGARRITASUNA GUZTIRA	ERAIKINAREN GEHIENKO ALTUERA
1	18.844,97 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
2	23.790,25 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
3	13.325,47 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
4	13.325,47 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
5	5.391,52 m <sup>2</sup> t	B+solairuartekoa (9 M)
6	5.049,26 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
7	4.167,70 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
8	1.326,18 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
<b>GUZTIRA</b>	<b>85.220,83 m<sup>2</sup>t</b>	

Sestraren azpiko eraikuntza (sotoak eta erdisotoak) ez dira eraikigarritasun konputurako zenbatuko.

#### 4.5.6.4.- Altuerak eta solairu kopurua.

Onartutako solairu kopuru gehienekoa B+1 da, eta gehieneko altuera 9 metro da, xedapen aldaketan ezarri legez. 5 zenbakiko lurzati bakarrik, ordea, baldintza murriztaileagoa ezarri da, hots, bertan onartutako solairu kopurua B+solairuarte izango da, Parquesol industrialdeko nabe mugakideetan erabiltzen den irizpidea, hain zuzen ere.

6 metrotik gora bi solairutzat hartuko da. Beheko solairu onartuko da eraikin osorako ezarritako gehieneko altuera kontuan izanda.

Salbuespenez, osagai nabarmenek, esaterako, aireztapen eta gasak botatzeko tximiniak, siloak, hozte dorreek, ekoizte edo biltze prozesuek edo industri instalazioetako bestelako osagai nabarmenek gehieneko altuera gaudituz ahal izango dute, euren funtzionamendurako beharrezkoa bada. Osagai horiek instalatzeko, industri instalazioko eraikuntza proiektuaren teknikari eskudunak behar bezalako ziurtagiria eman beharko du.

Nº PARCELA	SUPERFICIE PARCELA	OCUPACIÓN PLANTA BAJA	ZONA LIBRE PRIVADA
6	5.599,58	3.871,99	1.727,59
7	4.351,90	3.195,97	1.155,93
8	1.610,08	1.016,97 #1.108,62#	593,11 #501,46#
<b>TOTALES</b>	<b>81.536,18</b>	<b>65.350,97</b> <b>#66.592,39#</b>	<b>16.185,21</b> <b>#14.943,79#</b>

#### 4.5.6.2.- Retranqueos.

Todas las edificaciones deberán retranquearse obligatoriamente en el frente de la parcela una distancia de 5 metros en todos los viales, según se indica en el plano P4 Alineaciones y alturas. Esta alineación de la edificación será obligatoria en los tramos que dan frente a vial público. En el resto de casos en los límites del Plan Parcial se dejará una separación mínima a los linderos de 3 metros, que no implica alineación obligatoria de la edificación.

Según se ha indicado ya en el apartado anterior, si las parcelas 1, 2, 5 y 8 pertenecen a los mismos propietarios que las respectivas parcelas colindantes en suelo urbano (en función de la adjudicación en el proyecto de compensación) lógicamente no será necesario dejar la separación de 3 metros a linderos, pudiendo esta superficie ser ocupada con la edificación evitando así la aparición de zonas privadas sin uso entre medianeras que generarían la aparición de extraños espacios urbanos.

El espacio libre privado resultante del retranqueo podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardines, muelles de carga y descarga.....no pudiendo destinarse a depósitos o almacenamiento de materiales, vertido de residuos, etc que se realicen en superficie. Deberá estar pavimentado o ajardinado de acuerdo a lo establecido en cada proyecto de edificación y mantenerse en buenas condiciones estéticas y de limpieza.

En estas zonas deberán ser incluidos los centros de transformación que se permiten en superficie y cuya posición concreta se definirá en el proyecto de urbanización. Estos espacios serán cedidos a la compañía suministradora.

#### 4.5.6.3.- Edificabilidad

La superficie total edificable en la zona industrial es de 85.220,83 m<sup>2</sup>t, una vez descontada la edificabilidad del equipamiento. Como la superficie total de las parcelas es de 81.536,18 m<sup>2</sup>, la edificabilidad máxima para las parcelas industriales es de 1,30405 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, aplicando este índice como ya se ha indicado a la superficie de ocupación.

Nº PARCELA	EDIFICABILIDAD TOTAL	ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN
1	18.844,97 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
2	23.790,25 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
3	13.325,47 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
4	13.325,47 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
5	5.391,52 m <sup>2</sup> t	B+entreplanta (9 M)
6	5.049,26 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
7	4.167,70 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
8	1.326,18 m <sup>2</sup> t	B+1 (9 M)
<b>TOTAL</b>	<b>85.220,83 m<sup>2</sup>t</b>	

No computa como edificabilidad la edificación bajo rasante (sótanos y semisótanos).

#### 4.5.6.4.- Alturas y número de plantas.

El número máximo de plantas permitido es de B+1 con una altura máxima de 9 metros, según se establecía en la modificación puntual. Únicamente se establece una condición más restrictiva en la parcela nº 5 donde el número de plantas permitido será de B+entreplanta, como el empleado en las naves del Polígono Parquesol colindantes.

A partir de una altura de 6 metros se computará ya como dos plantas. Podrá autorizarse planta baja con la altura máxima establecida para la totalidad de la edificación.

Excepcionalmente se permitirá que sobrepasen la altura máxima elementos singulares como chimeneas de ventilación y evacuación de gases, silos, torres de refrigeración, procesos de fabricación o almacenaje u otros elementos singulares de las instalaciones industriales que así lo requieran para su funcionamiento. La instalación de estos elementos deberá estar justificada convenientemente por un técnico competente en el proyecto constructivo de la instalación industrial.

## 4.5.6.5.- Solairuartekoa.

Solairuartekoak eraiki ahal izango dira, baldin eta baimendutako gehieneko eraikigarritasun osoa gaintzen ez bada.

## 4.5.6.6.- Sotoak eta erdisotoak.

Sotoak eta erdisotoak eraiki ahal izango dira eraikinaren instalazio laguntzaileetarako edo aparkalekuetarako; erdisotoetan, berriz, gauzak gorde ahal izango dira, baina ezingo dira izan lantokiak. Sotoetan eta erdisotoetan eraikitako bolumenak onartuko dira, baldin eta sestren gaineko altuera ez bada metro batekoa baino handiagoa, eta ez dira konputatuko baimendutako eraikigarritasunerako.

Sotoak beheko solairuko okupazio zonan baino ez dira onartuko.

## 4.5.7.- Lurzatien itxiturak.

Lurzatien itxiturak onartuko dira, baldin eta etxadi osoko egiten badira, eta garaiera 2,00 metrokoa edo txikiagoa bada eta tratamendua fatxadenarekin bat badator. Itxiturak homogeneous izan beharko du industria jarduketa osorako, eta udalaren baimena jaso behar duen diseinu egokia errespetatu beharko du.

## 4.5.8.- Baldintza estetikoak.

Konposizio arkitektonikoa eta fatxaden tratamendua, oro har, librea izango da plan partzialaren eremuan, baina ahalegindu behar da formaren aldetik ingurunean integratzen. 5 zenbakiko lurzattia hiri lurzoruan eraikitako industri zonari (1. fasea amaituta dago eta bigarrena proiektuan dago, beraz, plan partzial hau garatzen denerako, amaituta egongo da honezker) jarraiki dago, hortaz, egun dauden eraikinek baldintzatzen dute. Kontuan hartu behar da emaitza koherentea izan behar dela arkitektonikoki eta formaren aldetik jarrai diezaiela Parquesol industrialdean dauden nabeei (ikus 5 zenbakiko lurzatiaren baldintzen 4.5.8.2. paragrafoa).

## 4.5.8.1. Baldintza orokorrak.

- Kanpoko parametroak fatxadaren tratamendu bateratzaileraren arabera gauzatuko dira, etxadi bakoitzean behintzat.
- Ezin da eraikuntza eta apainketa elementurik ezarri, baldin eta ez badira bat etortzen eraikuntzaren eta paisaiaren estetika orokorrarekin. Eraikuntzak kokapenean egon beharko dira integraturik. Gauzak horrela, proiektuak behar bezala justifikatu beharko ditu integrazio hori lortzeko tresnak, erabili beharreko materialak, euren kolorea eta testura barne.

- Atzealdeko fatxadarik balego, kalerako fatxaden tratamendua emango litzaioke, alegia, ezin dira laga mehelinak balira bezala.
- Ondoko irtenuneak baino ez dira onartuko: hegalak, erlaitzak eta apainketa markesinak, baldin eta gehieneko hegada 80 zentimetrokoa bada fatxada lerrotik. Kartelak eta errotuluak onartuko dira, baldin eta hegada 30 zentimetrokoa bada eta fatxadaren konposizioan integratzen badira, behin udal baimena jaso eta gero.

Ondoko akabera materialak debekatuta daude fatxadetan:

- Fatxadaren % 80 edo gehiago txapa izango da.
- Hormigoizko blokea ageriko zementuaren kolorean.

## 4.5.8.2. 5 zenbakiko lurzatiaren ezaugarriak.

Lehen adierazi bezala, eraikuntza bat etorri behar da forman lehendik zeuden nabeein edo Parquesol industrialdeko hiri lurzoruan proiektatutakoekin.

- Fatxadan erabilitako materiala erabiliko da: Aurrez fabrikatutako hormigoizko panelak Macaelgo zuri garbituan, eta erremate peto urdinxka, altzairuzko txaparen gainaldean
- Hutsarte konposizio berdina ateetan eta leihoetan, egun dagoen arotzerian, urdinxka ere.
- Estalkia bi isurialdekoa izango da, egun dauden nabeenari jarraiki, eta txaparen material berbera eta urdinxka erabiliko da.

## 4.5.6.5.- Entreplantas.

Se permite la construcción de entreplantas siempre que no se supere la edificabilidad máxima total permitida.

## 4.5.6.6.- Sótanos y semisótanos.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos para uso de instalaciones auxiliares de la edificación o como aparcamientos, autorizándose el almacenamiento en semisótanos, pero no como lugar de trabajo. Los volúmenes construidos en sótanos y semisótanos cuya altura sobre la rasante señalada no sea superior a un metro no computarán a efectos de la edificabilidad permitida.

Se permiten únicamente los sótanos en la zona de ocupación en planta baja.

## 4.5.7.- Cerramientos de parcelas.

Se permiten los cerramientos de las parcelas, siempre que se realicen por manzanas completas, con una altura igual o inferior a los 2,00 metros y con un tratamiento acorde con el de las fachadas. El cerramiento será homogéneo para toda la actuación industrial y se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

## 4.5.8.- Condiciones estéticas.

La composición arquitectónica y tratamiento de fachadas será en general libre en el ámbito del Plan Parcial, si bien se deberá procurar la integración formal del resultado en el entorno. La parcela 5 está en continuidad con una zona industrial edificada en suelo urbano (la fase 1 ya finalizada y la fase 2 ya en proyecto, por lo que cuando se desarrolle este Plan Parcial estará realizada) por lo que estará condicionada por las edificaciones existentes. Se deberá tener en cuenta que el resultado final tenga coherencia arquitectónica y dé continuidad formal a las naves ya existentes en el Polígono Parquesol (ver apartado 4.5.8.2. Condiciones de la parcela nº 5)

## 4.5.8.1 Condiciones generales

- Los paramentos exteriores tendrán un tratamiento unitario de fachada, al menos en cada una de las manzanas.
- No se podrán establecer elementos de edificación y ornato que no sean acordes con la estética general de la edificación y del paisaje. Las construcciones responderán a criterios de integración en el espacio donde se ubiquen. A este respecto el proyecto deberá justificar de forma suficiente los mecanismos utilizados para conseguir la citada integración, incluyendo la justificación de los materiales a utilizar, concretando su color y textura.
- En los casos en los que existan fachadas posteriores éstas tendrán un tratamiento similar al de la fachada a la calle, no pudiendo dejarse como si fuesen medianeras.
- En cuanto a los salientes únicamente se permiten los aleros, cornisas o las marquesinas ornamentales con un vuelo máximo de 80 centímetros sobre la línea de fachada. Se permitirán también los carteles o rótulos cuyo vuelo no supere los 30 centímetros y queden integrados en la composición de la fachada, tras la preceptiva autorización municipal. Quedan prohibidos los siguientes materiales de acabado en las fachadas:

- Chapa en más del 80% de la fachada.
- Bloque de hormigón en color cemento visto.

## 4.5.8.2 Condiciones de la parcela nº 5.

Como se ha indicado la edificación en esta parcela deberá dar continuidad formal a las naves ya existentes o proyectadas en el suelo urbano del Polígono Parquesol.

- Se empleará el mismo material de fachada: paneles de hormigón prefabricado en color blanco macael lavado y con un peto de remate en la zona superior de chapa de acero en color azulón.
- Se continuará la misma composición de huecos tanto en puertas como en ventanas, con carpintería similar a la existente en color también azulón.
- La cubierta será a dos aguas en continuación con las de las naves existentes y empleando el mismo material de chapa color azulón.

- Baimendutako altuera 9 metro izango da, plan partzialaren gainerakoan bezala, baina solairu kopurua B+solairuartekoa izango da, Parquesol industrialdeko nabe mugakideetako, hain zuzen.
- 4.5.9.- Erabilera baldintzak.  
Arau subsidiarioen 164. artikuluan hiri lurzoruko industria zonarako jasotako erabilera berberak ezartzen dira:
  - Erabilera nagusia:
    - 2.2. Industrian. Mota guztietako industria jarduerak, baldin eta osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak ez badira.
    - Erabilera bateragarriak:
      - 2.3. Artisautza eta arte lanbideak.
      - 2.4. Etxeko kontsumorako produktuak konpontzea edo tratatzea.
  - 2.4.1. Ibilgailuak konpontzeko lantegiak.
    - 3.1. Ekoizti eta industria ustiatuei lotutako biltegi edo siloak.
  - 3.2. Handizkako salerosketa.
  - 3.3. Berreskuratze produktuak biltegietan gordetzea eta salerosketa.
  - 4.1. Hezkuntza. (Ikerkuntza zentroak).
  - 4.4. Osasunekoak. (Kontsultategiak eta sorostegiak).
  - 4.6. Kirolak.
  - 5.1. Bulegoak. Industria jardueraren menpekoak direnean. Bulegoetarako azalera librea da, baina fabrika edo biltze prozesuari lotuta egon behar da, eta lurzatiaren eraikigarritasuna hartu behar da kontuan.
    - 5.2.3. Ostalaritza.
      - 5.3.1. Hotelak eta apartahotelak.
        - 6.1.1. Familia bakarreko etxebizitza: zaintzailearen edo titularraren etxebizitza baino ez da onartuko, eta gehienez 120 m<sup>2</sup> izango ditu; azalera banaezina izango da, industria batek ez bada.
          - Erabilera debekatuak:
 

Lizentzia behar duten gainontzeko erabilerak.

Plan partzialarekiko mugakide den upategia dagoenez, eta handi daitekeenez, komenigarria da erabilera hori onartuta dagoela araudi honetan, arau subsidiarioetara (2.2. "Industria" atalaren 2.2.3. "nekaritza eta basogintza industriak" azpiatala) bildu baita.
  - 4.5.10.- Aparkalekuak.  
Gutxienez, aparkaleku plaza bat lurzatiaren barruan eraikitako 150 metro koadroko gordeko da.  
Aparkaleku plazaren gutxienezko tamaina 2,20 m x 4,50 m izango da, arau subsidiarioetan industri erabilerarako xedatu legez.
  - Euskal Autonomia Erkidegoko irisgarritasun araudian jasotakoa betetze aldera, 40 plazatik edo osoaren frakzio bakoitzeko plaza bat gorde beharko da mugikortasun murriztua duten pertsonentzat.

- La altura permitida será de 9 metros como en el resto del Plan Parcial pero el número de plantas será de B+entrepanta, como el empleado en las naves colindantes del Polígono Parquesol.
- 4.5.9.- Condiciones de uso.  
Se establecen los mismos usos que los recogidos por las Normas Subsidiarias en el Artículo 164 para la zona industrial en suelo urbano:
  - Uso característico:
    - 2.2. Industria. Incluyendo todo tipo de actividades industriales que no sean nocivas, peligrosas o insalubres.
    - Usos compatibles:
      - 2.3. Artesanía y oficios artísticos.
      - 2.4. Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico.
        - 2.4.1. Talleres de reparación de vehículos.
  - 3.1. Almacenes o silos vinculados a explotaciones productivas e industriales
  - 3.2. Comercio mayorista.
  - 3.3. Almacenes y comercio de productos de recuperación.
  - 4.1. Educación. (Centros de investigación).
  - 4.4. Sanitarias. (Consultorios y dispensarios)
  - 4.6. Deporte.
  - 5.1. Oficinas. Cuando dependan de la actividad industrial. La superficie destinada a oficinas es libre, con la única condición de estar vinculadas al proceso fabril o de almacenaje y la limitación de la edificabilidad de la parcela.
  - 5.2.3. Hostelería.
    - 5.3.1. Hoteles y apartahoteles.
      - 6.1.1. Vivienda unifamiliar: Únicamente se permitirá la vivienda del guarda o titular, con una superficie no superior a 120 m<sup>2</sup>, que será inseparable y solamente una por industria.
  - Usos prohibidos:
 

El resto de los usos sometidos a licencia.

Debido a la existencia de una bodega colindante con el ámbito del Plan Parcial y con posibilidades de ampliación, es conveniente especificar que dicho uso está permitido en la presente normativa ya que se incluye en las Normas Subsidiarias dentro del subapartado 2.2.3 "Industrias agrarias y forestales" en el apartado 2.2 "Industria".
  - 4.5.10.- Aparcamientos.  
Se reservará como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 150 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la parcela.  
La dimensión mínima de plaza de aparcamiento se establece en 2,20 m x 4,50 m, como la señalada por las Normas Subsidiarias para el uso industrial.  
En cumplimiento de la Normativa de Accesibilidad del País Vasco se deberá reservar 1 plaza por cada 40 o fracción del total previsto para personas con movilidad reducida.

## Iragarkiak

### OGASUN, FINANTZA ETA AURREKONTU SAILA

OGASUN ZUZENDARITZA

*Derrigorrezko Dirubilketa Agentzia*

6975

#### Egin gabeko jakinarazpenak

Arabako Zergen Foru Arau Orokorren (6/2005 Foru Araua, otsailaren 28koa) 108. artikuluan xedatutakoaren indarrez, administrazioari egotzi ezin zaizkion arrazoiengatik jakinarazpena ezin egin daitekeenez, eta gutxienez aipatutako artikuluan agindutako jakinarazpen ahaleginak egin direlarik, iragarki honen bidez zitazioa egiten zaie ondorengo zerrendan aipatzen diren zergapekoei edo beren ordezkari, zerrenda horretan adierazten diren administrazio egintzak bertaratuta jakinarazteko.

## Anuncios

### DEPARTAMENTO DE HACIENDA, FINANZAS Y PRESUPUESTOS

DIRECCIÓN DE HACIENDA

*Agencia Ejecutiva*

6975

#### Notificaciones pendientes

En virtud de lo dispuesto en el artículo 108 de la Norma Foral General Tributaria de Álava (Norma Foral 6/2005, de 28 de febrero), no siendo posible practicar la notificación por causas no imputables a la Administración y habiéndose realizado, al menos, los intentos de notificación exigidos por el citado artículo, por el presente anuncio se cita a los obligados tributarios o representantes que a continuación se relacionan, para ser notificados por comparecencia de los actos administrativos que figuran en la citada relación.