

Foru Aginduak

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

3103

249/2013 FORU AGINDUA, maiatzaren 14koa, onartzen duena bete direla Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren martxoaren 21eko 163/2013 Foru Aginduan ezarritako baldintzak, zeinaren bidez behin betiko onartu baitzen espediente aldaketa puntuala egiteko Iruña Okako planeamenduko arau subsidiarioetan, Langraiz Okako 1. poligonoko 55, 1147, 1148 eta 1149 lurzatiei dagokienez.

I.- AURREKARIAK

Lehenengoa.- Martxoaren 21eko 163/2013 Foru Aginduaren bidez behin betiko onartu zen espediente Iruña Okako planeamenduko arau subsidiarioak aldatzeko, Langraiz Okako 1. poligonoko 55, 1147, 1148 eta 1149 lurzatiei dagokienez.

Bigarrena.- Foru Agindu horrek berak ezarri zuen, kontuan hartuta adierazitako baldintzak ez zirela funtsezkoak, haiek konpondu ostean espediente zuzenean Foru Aldundira igortzea, berriro jendaurreko izapidea egin beharrik gabe, betearazpena deklaratzeko, eginbidea egiteko eta argitaratzeko.

Hirugarrena.- 2013ko apirilaren 25ean sartu zen Aldundi honen erregistroan espedientearen testu bateratua.

II.- OINARRIAK

Aurkeztutako dokumentazioa aztertuta, egiaztatu da aipatutako foru aginduan ezarritako baldintzak bete direla.

Horregatik, eta dagozkidan ahalmenak baliatuz, ondokoa

XEDATZEN DUT

Lehenengoa.- Betetzat jotzea Ingurumen eta Hirigintza Saileko diputatuaren martxoaren 21eko 163/2013 Foru Aginduan ezarritako baldintzak, zeinaren bidez behin betiko onartu baitzen espediente aldatzeko Iruña Okako planeamenduko arau subsidiarioak, Langraiz Okako 1. poligonoko 55, 1147, 1148 eta 1149 lurzatiei dagokienez.

Bigarrena.- Ebazpen hau ALHAOn argitaratzea, hirigintza araudiarekin batera.

Hirugarrena.- Ebazpen honek administrazio bidea agortzen du, eta bere aurka zuzenean administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkeztu ahal izango da Euskal Autonomia Erkidegoko auzitegi nagusiko administrazioarekiko auzien salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau jakinarazten edo argitaratzen den egunaren hurrengotik aurrera.

Vitoria-Gasteiz, 2013ko maiatzaren 14a.- Hirigintza eta Ingurumen Saileko diputatua, MARTA RUIZ CERRILLO.

Iruña Okako udalerriko planeamenduko arau subsidiarioen 187.18. artikulua idatzeta berria

Industriako hiri lurzorua

187.18.- Industria eraikuntza finkatuko gune puntualak

4) Industria gune puntual sakabanatuak

b) 1. poligonoa, 55 lurzatiea (FIASA)

1. Lurzatiaren azalera: 28.277 m².

2. Erabileraren baldintzak:

-Berezko erabilera: industria.

Lurzati batean jarduera hauetakoren bat egitea ulertzen da industria erabileratzat:

Era guztietako produktu, makina eta instalazioak sortzea, eraldatzea edo muntatzea.

Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko biltegiak, xehekariei, handizkariei, instalatzaileei eta banatzaileei hornidura emanda, zuzeneko salmentako zerbitzua izan zein ez.

Ibilgailuak edo makinak konpontzea, eta zerbitzuak nahiz mantentze lanak eskaintzea.

Órdenes Forales

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

3103

ORDEN FORAL 249/2013, de 14 de mayo, de aceptación del cumplimiento de las condiciones impuestas en la Orden Foral 163/2013, de 21 de marzo, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente del expediente de la modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Iruña de Oca, relativa a las parcelas 55, 1147, 1148 y 1149 del polígono 1 de Nanclares de la Oca.

I.- ANTECEDENTES

Primero.- Por Orden Foral 163/2013, de 21 de marzo, quedó definitivamente aprobado el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Iruña de Oca, relativa a las parcelas 55, 1147, 1148 y 1149 del polígono 1 de Nanclares de la Oca.

Segundo.- La misma Orden Foral, considerando que las condiciones señaladas no eran sustanciales estableció que, una vez subsanadas, se elevase el expediente a la Diputación Foral sin necesidad de someterlo a un nuevo trámite de información pública, con el fin de declarar su ejecutoriedad y proceder a su diligenciación y publicación.

Tercero.- Con fecha 25 de abril de 2013, tuvo entrada en el Registro de esta Diputación el texto refundido del expediente.

II.- FUNDAMENTOS

Analizada la documentación aportada se comprueba que se ha dado cumplimiento a las condiciones impuestas en la Orden Foral mencionada.

En su virtud, haciendo uso de las facultades que me competen,

DISPONGO

Primero.- Dar por cumplidas las condiciones impuestas en la Orden Foral 163/2013, de 21 de marzo, de la Diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, por la que se aprobó definitivamente el expediente de modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Iruña de Oca, relativa a las parcelas 55, 1147, 1148 y 1149 del polígono 1 de Nanclares de la Oca.

Segundo.- Publicar la presente resolución en el BOTHA junto con la normativa urbanística.

Tercero.- Contra la anterior resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse directamente recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses a contar del día siguiente al de la notificación o publicación de la misma, ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Vitoria-Gasteiz, a 14 de mayo de 2013.- La diputada de Medio Ambiente y Urbanismo, MARTA RUIZ CERRILLO.

Nueva redacción del artículo 187.18 de la Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Iruña de Oca

Suelo Urbano Industrial

187.18.- Núcleos Puntuales de Edificación Industrial Consolidada

4) Núcleos Industriales Puntuales Diseminados

b) Polígono 1 Parcela 55 (FIASA)

1. Superficie de parcela: 28.277 m².

2. Condiciones de Uso:

-Uso característico: Industrial.

Se entiende como uso industrial de una parcela el ejercicio sobre ésta de alguna de las siguientes actividades:

Obtención, transformación o montaje de todo tipo de productos, maquinarias e instalaciones.

Almacenamiento, depósito o distribución de productos y maquinarias, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, con o sin servicio de venta directa.

Reparación, servicio o mantenimiento de vehículos o maquinaria.

Erabiltzen, manipulatzan edo saltzen dituzten materialen ondorioz bizitegirako edo hornidurarako aldeetan ezartzerik ez dagoen jarduerak, eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak sortzeko arriskua dutelako. Hori guztia bi arau hauek ezartzen dituzten mugen kalterik gabe: 3/1998 Lege Orokorra, otsailaren 27koa, Ingurumena Babesteari buruzkoa, edo, hala badagokio, 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa, ezartzen duena lege horretan aurreikusitako baimena lortzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda.

Lurzati bakoitzaren industria erabilerak jarduera osagarriak ere hartzen ditu barne, hala nola, aire zabaleko biltegiak, zamalanetarako eta ibilgailuen maniobretarako eremuak, aparkalekuak eta antzekoak.

Industria lurzatiaren eta barnean eraikitzen diren eraikinen erabilera baldintzak arautuko dira, nola eta produkzio eta ekonomia jarduerak modu egokian garatzea errazteko moduan.

-Erabilera bateragarriak: hirugarren sektoreko jarduerak eta merkataritza eta aisia zerbitzuak (enpresa zerbitzuak, ostalaritzako guneak, aisialekuak, garraio zerbitzuak, salgaiak banatzeko plataformak, bulego eraikinak, handizkako saltokiak etab.), industria lurzatiaren funtzionalitateari eragozpenak sortzen ez badizkiete.

Hirugarren sektoreko ekonomia jarduerari dagokionez, industria jarduerekin bateragarri jotzen dira handizkako merkataritza, enpresei eskainitako zerbitzuak, biltegiratzeko eta salgaiak banatzeko nabeekin zerikusia duten bulegoak ezartzea, garraioari laguntzeko plataforma logistikokoak sortzea, produkzio jardueraren osagarri ostalaritzako eta aisiako ekipamenduak jartzea etab., baldin eta, ezaugarri funtzionalen ondorioz, biztanleria guneetatik kanpoko lurzoru urbanizatu estentsiboetan kokatu beharrekoak badira.

Hirugarren sektoreko jardueretarako eraikin eta instalazio hauen guztien hirigintza eta eraikuntza araudiari dagokionez, aprobeixamendu eta erabilera irizpideak, eraikuntza arau orokorrak eta hirigintza hornikuntzako ratio orokorrak Plan Partzialaren araudi honetan gainerako industria jarduerentzat ezarritako berberak izango dira.

Sektorearen barruan kasu bakar batean baimentzen da bizitegirako erabilera: zaindariaren edo atezainaren etxebizitza, industria baten edo hirugarren sektoreko enpresa baten instalazio osagarri gisa. (Etxebizitza bakar bat lurzati edo azpilurzati bakoitzean, eraikitako azalera izanik gutxienez 50 m²-koa eta gehienez 120 m²-koa).

-Lurzatiaren lurzoru ez eraikigarriaren erabilerak: industria lurzatiaren lurzoru librea hauek ezartzeko izango da: sarrerak, ibilgailuen aparkalekuak, zamalanetarako guneak eta/edo lorategiak.

Lurzoru ez eraikigarrian debekatuta geratzen da edozein eraikuntza, izan behin behineko izan iraukor; hala ere, eskumena duen administrazioak baimena eman dezake laguntzako instalazioak jartzeko (andela, gordailuak, transformadoreak, etxolak, kontagailu gelak etab.), dituzten ezaugarriengatik komeni bada eraikinetik aparte edo hari erantsita jartzea. Kasu horietan balioztatu egingo da lurzati mugakideei eragozpenik ez sortzea.

3. Lurzatiaren ezaugarri orokorrak:

-Lurzatiaren zatitzeko baldintzak: lurzati zatiezina.

-Lurzati bateko esparru eraikia zatitzeko baldintza bereziak, lurzatiaren batasunari eutsita: lurzatiaren batasunari eutsita espazio eraikia zatitzeko eragiketa da, hainbat zatitan banatzea edo bereiztea jatorrizko bolumen eraikigarriak, ondorioz bolumen horien jabetza desberdinak sortuz, baina lurzatiak bere osotasunean duen espazio librearen jabetza komunarekin.

Azpilurzati bakoitzaren gehieneko ehuneko eraikigarri estalia ezarriko da errespetatuz lurzati osoarentzat ezarrita dagoen eraikigarri estalitarako gehieneko aprobeixamendu indizea.

Ez da derrigorrezkoa industria eraikinak elkarrengandik aparte egotea, betiere bermatzen bada betetzen dela Industria Establezimenduetako Suteen kontrako Erregelamendua (786/2001 Errege Dekretua, uztailaren 6koa).

Actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, sean incompatibles con su presencia en áreas residenciales o dotacionales, debido a las molestias, peligros o incomodidades que puedan ocasionar. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la Ley 3/1998, de 27 de Febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, o en su caso, por el Decreto 165/1999, de 9 de Marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la citada ley.

Dentro del uso industrial de cada parcela se incluirán las actividades auxiliares a la misma como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otros similares.

Las condiciones de uso de las parcelas industriales y del conjunto de los edificios que se construyan en su interior se regularán de forma que faciliten el correcto desarrollo funcional de la serie de actividades de carácter productivo y económico

-Usos compatibles: Actividades terciarias y servicios comerciales y de ocio (servicios de empresa, áreas de hostelería, centros de ocio, servicios de transporte, plataformas de distribución de mercancías, edificios de oficinas, comercios mayoristas, etc...) que no perturben la funcionalidad de las parcelas industriales.

Se definen como actividades económicas del sector terciario compatibles con las actividades industriales todas aquellas actividades destinadas al comercio al por mayor, al servicio a las empresas, a la implantación de oficinas ligadas a naves de almacenaje y distribución de mercancías, a la creación de plataformas logísticas de apoyo al transporte, a la habilitación de equipamientos de hostelería y ocio configurados como elementos complementarios a la actividad productiva, etc..., que por sus características funcionales requieran la utilización de suelo urbanizado extensivo y situado en el exterior de los núcleos de población.

La regulación urbanística y edificatoria de todos estos edificios e instalaciones destinados a actividades terciarias se regularán por los mismos parámetros de aprovechamiento y ocupación, por idéntica normativa edificatoria general y por los mismos ratios globales de dotación urbanística exigidos para las demás actividades de carácter industrial.

Sólo se autoriza el uso de vivienda dentro del Sector como instalación complementaria de una industria o empresa terciaria para vivienda del guarda o conserje. (Una sola vivienda por parcela o subparcela, con una superficie construida no inferior a 50 m² ni superior a 120 m² construidos).

-Usos del suelo no edificable de las parcelas: El suelo libre de las parcelas industriales se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

En el suelo no edificable queda prohibido cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar la administración competente el emplazamiento de instalaciones auxiliares (tanques, depósitos, transformadores, casetas, cuartos de contadores, etc...) que por su carácter resulte conveniente que se sitúen separados de la edificación o adosados a la misma. En estos casos se valorará la circunstancia de que no cause molestias a las parcelas colindantes.

3. Características generales de las parcelas:

-Condiciones de subdivisión parcelaria: Parcela indivisible.

-Condiciones especiales para operaciones de subdivisión del espacio edificado de una parcela, manteniendo la misma como única unidad parcelaria: Por operaciones de subdivisión del espacio edificado de una parcela, manteniendo su unidad parcelaria, se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes edificatorios matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes, pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria en su conjunto.

El porcentaje máximo de techo edificable de cada subparcela será establecido de forma que se respete para el conjunto de la parcela el índice de aprovechamiento máximo de techo edificable establecido.

No se exigen separaciones entre los distintos edificios industriales, siempre que se garantice el cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (R.D. 786/2001 de 6 de Julio).

Azpizatitutako lurzatiaren espazio libre eta eraikigabeak jabetza mankomunatua eta zatiezina izango du, nola eta ez den bestelako ebazpen adieraziren bat ematen dagokion xehetasunezko azterlanaren bitartez justifikatuta, eta bertan ezingo da zatitzeko inolako itxitura obrarik egin, baina bai lurlean seinaleak ezarri, errazteko produkzio unitateetara iristea, zamalanak eta biltegitratzekoak. Espazio libre horren azalera osoa ondo urbanizatuta geldituko da.

Lurzati barruko bide pribatuek gutxieneko zabalera hauek izan behar dituzte:

Noranzko bakarreko bideek, pabiloietara sartzeko aterik gabeek: 4 ml

Noranzko bakarreko bideek, alde batean pabiloietara sartzeko ateeekin: 7 ml

Noranzko bakarreko bideek, alde bietan pabiloietara sartzeko ateeekin: 10 ml

Noranzko biko bideek, pabiloietara sartzeko aterik gabeek: 7 ml

Noranzko biko bideek, alde batean pabiloietara sartzeko ateeekin: 10 ml

Noranzko biko bideek, alde bietan pabiloietara sartzeko ateeekin: 13 ml

Biraketa erradioak bat etorriko dira lurzatiaren barrutik zirkulatu ahal izango duten ibilgailuen ohiko traiektoriekin.

Kanpoko saretik barrura sartzeak beharrezkoa den gutxienekora mugatuko dira.

-Sestrak: lurzatiaren sestrak markatu egingo dira eraikuntzaren eta barne urbanizaziorako obren proiektuan, betiere aldatu gabe bide sare nagusiaren eta lurzatiaren inguruko elementu publikoen ezaugarriak eta sestrak, eta behar bezala konponduta lurzati mugakideetan sortzen diren eraginak, halakorik sortzen bada.

Sestra desberdinak dituzten lurzati mugakideen kasuan, ezpondak edo eustormak ezarriko dira mugetan. Lurzati barruko lur berdinketa edo plataforma desberdinak taxutzeko egiten diren eustormak edo lurren mugimenduak barne urbanizaziorako obratzat hartuko dira, eta urbanizazio orokorretik kanpo egongo dira.

Premia funtzionalen ondorioz beharrezkoa bada arrapalak jartzea sotoetara edo goiko solairuetara iristeko, ahal dela, lurzatiaren zoru eraikigarriaren perimetro barruan ezarriko dira eta, betiere, lurzatiaren barruan, gehienez ere % 15eko maldarekin. Bide publikoarekin lotzen diren puntua baino lehen gutxienez 5 m-ko tarte bat utzi beharko da, lurzatiaren kanpoko mugatik neurtuta, % 2tik beherako maldarekin.

-Sarbideak: sarbideak hainbat gunetan kokatu daitezke, kasuan kasuko lurzatiaren ezarritako industria instalazioen edota hirugarren sektoreko instalazioen premien arabera, baina, edonon kokatzen direla ere, neurri handian egokitu beharko dira antolamendu planoetan kanpoko bide sarearentzat ezarritako sestrarekin. Lurzatiara sartzeko sisteman funtsezko aldaketaren bat egin ahal izateko, behar bezala justifikatu beharko da.

Lurzati barruko azpizatituen edo sarbide berriak egiteko premia funtzionalaren ondorioz bide sareko sarbide kopurua ugaritzen bada, ahalik eta kokapenik egokiena eman beharko zaie, eta kanpoko bide sarean zenbat aparkaleku publiko murriztu, hainbat aparkaleku egingo dira lurzati barruan.

Lurzatiarako sarbide berriak egiterakoan bide publikoetan eragin daitezkeen kalteak haren titularrak ordainduko ditu, eta erakunde eskudunak, baimena emateko aktan, abalak eratzea eska dezake kalteen konponketa bermatzeko.

-Barruko aparkalekuaren gutxieneko hornidura: 225 plaza. Lurzati batek ez badu agortzen gehieneko eraikuntza aprobetxamendua edo arian-arian okupatzen bada, barne aparkalekuko hornidura eraikigarritasunaren aprobetxamendua kontsumitu ahala egin izango da, hein berean.

El conjunto de los espacios libres, no edificados, de una parcela subdividida tendrá, salvo disposición expresa alternativa justificada mediante el correspondiente Estudio de Detalle, el carácter de propiedad mancomunada e indivisible, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo que faciliten las operaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento de las distintas unidades productivas. Dicho espacio libre privado deberá de quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

Los viarios privados en el interior de la parcela deberán de cumplir con las siguientes anchuras mínimas:

Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellones: 4 ml.

Vías de un sólo sentido con puertas de acceso a pabellones en un lado: 7 ml.

Vías de un sólo sentido con puertas de acceso a pabellones en los dos lados: 10 ml.

Vías de doble sentido sin puertas de acceso a pabellones: 7 ml.

Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellones en un lado: 10 ml.

Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellones en los dos lados: 13 ml.

Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita su circulación interior.

El número de accesos desde la red exterior quedará restringido al mínimo necesario.

-Rasantes: Las rasantes de la parcela se marcarán en el correspondiente Proyecto de Edificación y Obras de Urbanización interior, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general y de los elementos públicos perimetrales a la parcela, y que se resuelvan convenientemente las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

En el supuesto de parcelas colindantes con diferencias de rasante entre sí, se dispondrán taludes o muros de contención en el límite de las mismas. Todos los movimientos de tierras o muros que, en su caso, se realicen en el interior de una parcela para la configuración de diferentes explanaciones o plataformas se considerarán como obras de urbanización interior de la parcela no imputables a la urbanización general.

Si por necesidades funcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o plantas superiores, éstas se situarán preferiblemente en el perímetro interior de suelo edificable y, en todo caso, obligatoriamente en el interior de las parcelas y presentarán una pendiente máxima del 15 por ciento. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 m., contados a partir del límite exterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 por ciento.

-Accesos: Los accesos podrán desplazarse en función de las necesidades funcionales de las instalaciones industriales y/o terciarias a implantar en cada parcela, pero deberán ajustarse sensiblemente a las rasantes de la red viaria exterior señaladas en los planos de ordenación. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela deberá ser debidamente justificada.

En los casos en los que por subdivisión parcelaria o por exigencia funcional de una parcela de disponer de nuevos accesos se incremente el número de los accesos dispuestos a la red viaria, se procurará que su localización sea correcta y se incrementará en el interior de la parcela la posible disminución de la dotación pública de aparcamiento que, en su caso, se pudiera producir en la red viaria exterior.

El titular de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en la vía pública con motivo de la construcción de los accesos a la misma, pudiendo exigir el organismo competente en el acta de concesión de la licencia la constitución de los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos.

-Dotación mínima de aparcamiento interior: 225 plazas. (En el caso en el que en una parcela no se agote su aprovechamiento edificatorio máximo, o su ocupación se realice de forma progresiva, las dotaciones internas de aparcamiento se podrán ir habilitando de forma proporcional al aprovechamiento edificatorio consumido en cada momento).

-Lurzatiaren itxiturak: lurzatiaren perimetroan itxitura jartzekotan, metalezko hesia jarriko da, gehienez 0,50 m-ko altuerako hormatxo edo fabrika horma baten gainean. Itxitura osoak 2,00 metroko altuera izango du gehienez. Ezarritako itxitura estandarra jarri ordez beste era batekoa jarri ahal izateko, administrazio eskumendunak aurrez onartu beharko du proposatzen dena.

-Espazio libre pribatuak: industria lurzatiaren barruko espazio libre eraiki gabeak diseinatuko dira apaingarri eta osasun baldintza egokiek, eta ziurtatuz hirigintza fitxetan dauden bide zortasunak errespetatzen direla. Eskumena duen administrazioak eska dezake paisaia pantailak jartzea (landarez, landaresiz, zuhaitzez edo beste nolabait eginak), jardueraren edo ezarritako industria instalazioen ezaugarriek sor dezaketen eragin txarra arintzeko.

-Urbanizazioaren lerrokadurak: atzeraguneak dagoen urbanizazioan eraldatze edo finkatze jarduerak dituzten berberak izango dira. 25 m-koak izango dira, A-1 autobiatzen kanpoko ertzetik, 25 m-koak Zadorraren ibilgutik neurtuta eta 15 m-koak Santa Engrazia errekatik.

-Uholde arriskuko zona: Santa Engrazia Zadorra ibaira biltzen den lekua, lurzatiaren iparrean dagoena, eraikuntza eta urbanizazio jarduerarik gabe utziko da, 100 urtean berriro gertatzeko uholde arriskuko zonaren eremuan.

-Saneamendua isurtzea: Zadorrara isurtzeko baimena behin-behinekoa da, aurrez tratatuta sartu arte Subillabiden eraikitzea eta hodi biltzaile nagusian, gero Iruña Okako eskualdeko HUAN tratatzeko.

4. Eraikuntza baldintzak:

-Eraikuntzaren lerrokadurak: atzeraguneak dagoen eraikineko eraldatze edo finkatze jarduerak dituzten berberak izango dira, ordezkatzeko edo hedatzeko eraikuntza berriak gutxienez 5 metro, 50 metro A-1 autobiatzen kanpoko ertzetik, 30 metro Zadorraren ertzetik eta 15 metro Santa Engrazia errekatik. Lurzati bereko eraikin existenten artean gutxienez 6 metroko tartea utziko da, salbu eta behar diren agiriaren bidez justifikatutako arrazoi teknikoak badaude. Ordenantza hauei jarraiki eraikitzen diren sotoetako lerrokaduretan ez dira gaindituko sestra gaineko eraikuntzetarako ezarritako mugak.

-Gehieneko okupazioa beheko solairuan: lurzati garbiaren ehuneko 70. Hauek guztiak azalera eraikien zenbaketatik kanpo geratzen dira: fabrikazio prozesuaren laguntzako instalazio edo elementuak (gordailuak, andelak, transformadoreak, kontagailu gelak etab.), ibilgailuak aparkatzeko estalpe edo teilapeak, eta sotoak, baldin soilik aparkatzeko edo pertsonak bertan luzaro egon beharra ez dakarten zerbitzu osagarrietarako badira.

-Gehieneko eraikigarritasuna: lurzati garbiaren ehuneko 90. Hauek guztiak azalera eraikien zenbaketatik kanpo geratzen dira: fabrikazio prozesuaren laguntzako instalazio edo elementuak (gordailuak, andelak, transformadoreak, kontagailu gelak etab.), ibilgailuak aparkatzeko estalpe edo teilapeak, eta sotoak, baldin soilik aparkatzeko edo pertsonak bertan luzaro egon beharra ez dakarten zerbitzu osagarrietarako badira.

Merkataritza ekipamenduetan ez dira gaindituko parametro hauek: 25.000 m²-ko estalkia eta 75.000 m²ko plataforma berdindua.

-Eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua: nabe eta pabilioien kasuan, BS+1 eta gehienez 12 metroko altuera erlaitzeraino. Bulego eta ordezkaritza eraikinak: BS+2 eta gehienez 12 metroko altuera erlaitzeraino, nola eta behar funtzionalek ez duten justifikatzen altuera handiagoa.

-Sotoak: Salbuespenez, sotoak egiteko baimena emango da, horien beharra justifikatzen bada industria arazo teknikoak konpontzeko, pabilioietako jarduerari lotutako zerbitzu osagarrietarako edo soilik aparkaleku gisa erabiltzeko. Beraz, sotoak izango dira, soil-soilik, bertan luzaro egon beharra ez dakarten erabilera osagarrietarako.

-Cierres de parcela: El cerramiento perimetral de cada parcela se materializará, en su caso, con cerca de elementos metálicos sobre murete o cierre de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre será de 2,00 metros. Para introducir alguna variación alternativa sobre el tipo estándar de cerramiento establecido deberá someterse a la solución que se adopte a la previa aprobación de la administración competente.

-Espacios libres privados: Los espacios libres no edificados del interior de las parcelas industriales se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad y de forma que garanticen, en su caso, el cumplimiento de las servidumbres de paso establecidas en las fichas urbanísticas. La administración competente podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc...) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones industriales implantadas.

-Alineaciones de la urbanización: Los retranqueos serán los mismos que en la urbanización existente en actuaciones de reforma o consolidación. Serán de 25 metros desde la arista exterior de la Autovía A-1, de 25 m medidos desde el límite del cauce del Zadorra, y de 15 m desde el Arroyo Santa Engracia.

-Zona de inundabilidad: La zona de confluencia del Arroyo Santa Engracia con el río Zadorra situada al Norte de la parcela quedará libre de actuaciones de edificación y de urbanización en el ámbito de la zona inundable para un período de retorno de 100 años.

-Vertido del Saneamiento: La autorización de vertido al Zadorra existente es provisional hasta su incorporación, con pretratamiento, al colector general a construir de Subillabide y posterior tratamiento en la EDAR comarcal de Iruña de Oka.

4. Condiciones de Edificación:

-Alineaciones de la edificación: Los retranqueos serán los mismos que en la edificación existente en actuaciones de reforma o consolidación, 5 metros, como mínimo, a linderos la nueva construcción en sustitución o ampliación, 50 metros a la arista exterior de la Autovía A-1, 30 metros desde el margen del Río Zadorra y 15 metros desde el Arroyo Santa Engracia. Entre los diferentes edificios exentos de una misma parcela se respetará una distancia mínima de 6 metros, salvo justificación técnica debidamente documentada. Las alineaciones de las plantas de sótanos que pudieran construirse en aplicación de estas Ordenanzas no sobrepasarán nunca los límites de la alineación exterior de la edificación sobre rasante.

-Ocupación máxima en planta baja: 70 por ciento (parcela neta). Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas: las instalaciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc...), los cobertizos o tejavanos abiertos destinados al estacionamiento de vehículos, y los sótanos destinados exclusivamente a aparcamiento, o a servicios complementarios que no exijan la estancia prolongada de personas.

-Edificabilidad máxima: 90 por ciento (parcela neta). Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas: las instalaciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc...), los cobertizos o tejavanos abiertos destinados al estacionamiento de vehículos, y los sótanos destinados exclusivamente a aparcamiento, o a servicios complementarios que no exijan la estancia prolongada de personas.

Para equipamientos comerciales no se superarán los parámetros de 25.000 m² de techo y de 75.000 m² de plataforma explanada.

-Altura de edificación y número de plantas: Naves y pabellones PB+1. 12 metros de altura máxima a cornisa. Oficinas y edificios representativos: PB+2. 12 metros de altura máxima a cornisa. (Salvo exigencias funcionales que pudieran justificar una altura mayor).

-Sótanos: Se permitirán de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente o para uso exclusivo de aparcamiento. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas.

Sotoetara iristeko arrapalak, ahal bada, eraikinen barruan kokatuko dira eta, betiere, nahitaez eta osorik, lurzatiek barruan, bide sare publikoan inolako eragozpenik sortu gabe.

-Goiko solairuak eta solairuarreak: goiko solairuetan eta/edo barruko solairuarreetan eraikitzea baimenduta geratzen da, araudi honetan profilaren eta aprobetxamenduaren gainean zehaztutako baldintzak betez gero. Goiko solairuak eta solairuarreak zenbatu egingo dira azalera eraiki gisa.

Bulegoak eta ordezkaritza eraikinak jartzen badira, ahal bada, lurzatiek fatxadan edo aurreko aldean kokatuko dira.

-Estalkiaren profilak eta profiletik gorako elementuak: eraikinen teilatuak erlaitzaren planotik abiatuta garatuko dira, eta ez dute gaindituko, tartean beharizan teknikorik ez bada eta garapeneko inongo puntutan, gehienez % 35eko malda eta 2 metroko altuera erlaitzetik gora.

Eraikinen estalkiaren profil lerroetatik gora soilik honelakoak atera ahal izango dira: apaingarrien muturrak, igogailu eta kargagailuen eskailera kutxak eta eraikineko instalazioen berezko elementuak (tximiniak, antenak, biltegitarako andelak, girogailuak, prozesu dorreak, argi harguneen dorretxoak, publizitateko elementuak, eguzki panelak, etab.), betiere horien kokapena eta ezaugarriak behar bezala justifikatuta.

-Irtenguneak: lurzati bakoitzaren perimetroko eraikuntzen muga lerrotik kanpoko hegadak honela arautzen dira, izan irekiak edo itxiak: hegalek, gehienez ere 1 m-ko hegada izango dute sestratik gorako 4,5 metroen gainetik; zokaloak, zutarrak eta fatxadako bestelako elementu apaingarriak, gehienez ere haren lerro finetatik 30 cm ateratzen direla; fatxada-planoaren paraleloan jartzen diren errotuluak eta iragarki argiztatuak, gehienez 50 cm irtenda eta sestra mailatik 4,5 metro baino gorago.

-Eraikuntzaren arkitektura diseinuaren baldintzak: eraikinen eta industria instalazioen kanpoaldei akabera emateko tratamendu bateratzailea eta material egokiak baliatuko dira, mantenimendu ona errazteko eta inguruan ondo integratzeko.

Horretarako, alderdi hauek hartuko dira kontuan:

- Lurzati bateko eraikinen edo eraikin multzoen fatxada eta teilatuen konposizioa eta materialak ahalik eta bateratuenak izango dira, industria instalazio bakoitzaren funtzionaltasun aukeren barruan.

- Laguntzako eraikinek eta instalazio osagarriek akabera duina izan behar dute. Beren tratamendua eraikin nagusiek duten kalitate maila berekoa izango da.

Dagoeneko eginda dauden eraikinetan arkitektura elementu nagusiak handitu edo partez aldatzeko obrak egiteko (bao berriak ireki, estalkiak aldatu etab.) eta fatxaden jatorrizko materialak eta akaberak mantendu edo partez aldatzeko lanei ekiteko, gomendatzen da eraikina bere osotasunean hartzea, dagokion proiektuan oinarrituta.

-Eraikuntzaren bizigarritasun baldintzak: barruko gutxieneko altuera (neurtuta zoru amaituaren sestratik sabai amaituaren edo zintraren azpiko kordioaren beheko kotara) 4,00 m-koa izango da produktzioko edozein industria jardueratarako lokal guztietan. Produktzioak ez diren bulego, aldagela, erakusketa edo laguntzako erabileretarako lokalek gutxienez 2,50 m-ko altuera librea izango dute. Altuera hori 2,30 m-ra murriz daiteke komunetan, armairuetan eta jendea bertan luzaro egoteko ez diren lekuetan. Sotoan lokalen bat jartzen bada, altuera librea gutxienez 2,50 m-koa izango da. Altuera hori inola ere ezingo dute murriztu zorutik 2,10 m baino gutxiagora dauden egituraren irtenguneek, eroanbideek edo bestelako elementuek.

-Eraikuntzaren segurtasun baldintzak: bao, leiho, pasabide eta antzeko elementu guztietan, erortzeko arriskua badago, karek edo baranda bat ezarriko da, gutxienez 1 m-ko altuerakoa.

En su caso, las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse preferiblemente en el interior de la edificación y, en todo caso, obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas y sin interferir en la red viaria pública.

-Plantas altas y entreplantas: Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.

En el caso de disponerse oficinas y edificios representativos, éstos se situarán preferentemente en las fachadas o frentes delanteros de las parcelas.

-Perfiles de cubierta y elementos sobre el perfil: A partir del plano de cornisa se desarrollarán las cubiertas de los edificios, sin superar, salvo requerimiento técnico, una pendiente máxima del 35 por ciento y una altura máxima de 2 metros sobre la cornisa en cualquier punto de su desarrollo.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y montacargas y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas, tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, torretas de acometida eléctrica, elementos publicitarios, paneles de captación de energía solar, etc....), siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificados.

-Cuerpos y elementos salientes: Exteriormente a la línea límite de edificación perimetral de cada parcela, los vuelos, tanto abiertos como cerrados, quedan regulados del siguiente modo: aleros con un vuelo máximo de 1 m. por encima de los 4,5 metros sobre rasante, zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 30 cm. de las líneas finas de ésta, y rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 50 cm. y situados por encima de 4,5 m. sobre el nivel de la rasante

-Condiciones de diseño arquitectónico de la edificación: El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones industriales adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación industrial.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales.

En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc....) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.

-Condiciones de habitabilidad de la edificación: La altura interior mínima (medida de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o del cordón inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial de carácter productivo será de 4,00 m. Los locales destinados a oficinas, vestuarios, exposiciones u otros usos auxiliares que no sean de producción tendrán una altura libre, mínima, de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en aseos, armarios u otros espacios no destinados a estancia prolongada de personas. En el caso de disponerse algún local de sótano presentará una altura libre mínima no inferior a 2,50 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,10 m. sobre el nivel del pavimento.

-Condiciones de seguridad de la edificación: Los huecos, ventanas, pasarelas, etc., estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos 1 m. de altura siempre que puedan representar para las personas peligro de caída.

Eraikin bakoitzean teilaturako irteera bat egongo da gutxienez, kanpotik edo lokal itxi guztietatik berezita dagoen leku batetik.

Areako eraikuntza eta instalazioetan, segurtasuna bermatzeko, gutxieneko tartea errespetatu beharko dira aireko linea elektrikoaren eronbideekin, hain zuzen ere xedatuta daudenak Goi Tentsioko Aireko Lineen Erregelamendu Teknikoaren 35.2. artikuluan (3151/1968 Dekretua, azaroren 28koa; 311 zk.ko BOE) edo etorkizunean xedatu litezkeenak horren ordez onartzen diren arauetan.

Sute, tximista eta bestelako istripuen kontrako babesari dago-kionez, jarduera bakoitzari lizentzia ematen zaionetik aurrera eska dakizkiokeen segurtasun neurriez gain, gaiari buruzko lege eta erregelamendu orokorrak beteko dira.

d) 1. poligonoa 1149 lurzatia (ALBAITARITZAKO KLINIKA)

1. Lurzatiaren azalera: 8.064 m².

2. Erabileraren baldintzak:

-Berezko erabilera: industria.

Lurzati batean jarduera hauetakoren bat egitea ulertzen da industria erabileratzat:

Era guztietako produktu, makina eta instalazioak sortzea, eraldatzea edo muntatzea.

Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko biltegiak, xehekariei, handizkariei, instalatzaileei eta banatzaileei hornidura emanda, zuzeneko salmentako zerbitzua izan zein ez.

Ibilgailuak edo makinak konpontzea, eta zerbitzuak nahiz mantentze lanak eskaintzea.

Erabiltzen, manipulatzeko edo saltzen dituzten materialen ondorioz bizitegirako edo hornidurarako aldeetan ezartzerik ez dagoen jarduerak, eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak sortzeko arriskua dutelako. Hori guztia bi arau hauek ezartzen dituzten mugen kalterik gabe: 3/1998 Lege Orokorra, otsailaren 27koa, Ingurumena Babesteari buruzkoa, edo, hala badagokio, 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa, ezartzen duena lege horretan aurreikusitako jarduera baimena lortzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda.

Lurzati bakoitzaren industria erabilerak jarduera osagarriak ere hartzen ditu barne, hala nola, aire zabaleko biltegiak, zamalanetarako eta ibilgailuen maniobretarako eremuak, aparkalekuak eta antzekoak.

Industria lurzatiaren eta barnean eraikitzen diren eraikinen erabilera baldintzak arautuko dira, nola eta produkzio eta ekonomia jarduerak modu egokian garatzea errazteko moduan.

-Erabilera bateragarriak: hirugarren sektoreko jarduerak eta merkataritza eta aisia zerbitzuak (enpresa zerbitzuak, ostalaritzako guneak, aisialekuak, garraio zerbitzuak, salgaiak banatzeko plataformak, bulego eraikinak, handizkako saltokiak etab.), industria lurzatiaren funtzionalitateari eragozpenak sortzen ez badizkiete.

Hirugarren sektoreko ekonomia jarduerari dagokionez, industria jarduerekin bateragarri jotzen dira handizkako merkataritza, enpresei eskainitako zerbitzuak, biltegitzeko eta salgaiak banatzeko nabeekin zerikusia duten bulegoak ezartzea, garraioari laguntzeko plataforma logistikoa sortzea, produkzio jardueraren osagarri ostalaritzako eta aisiako ekipamenduak jartzea etab., baldin eta, ezaugarri funtzionalen ondorioz, biztanleria guneetatik kanpoko lurzoru urbanizatu estentsiboetan kokatu beharrekoak badira.

Hirugarren sektoreko jardueretarako eraikin eta instalazio hauen guztien hirigintza eta eraikuntza araudiari dagokionez, aprobetxamendu eta erabilera irizpideak, eraikuntza arau orokorrak eta hirigintza hornikuntzako ratio orokorrak Plan Partzialaren araudi honetan gainerako industria jarduerentzat ezarritako berberak izango dira.

Sektorearen barruan kasu bakar batean baimentzen da bizitegirako erabilera: zaindariaren edo atezainaren etxebizitza, industria baten edo hirugarren sektoreko enpresa baten instalazio osagarri gisa. (Etxebizitza bakar bat lurzati edo azpilurzati bakoitzean, eraikitako azalera izanik gutxienez 50 m²-koa eta gehienez 120 m²-koa).

Se dispondrá al menos en cada edificio un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.

Las construcciones e instalaciones del área, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas por el artículo 35.2. del Reglamento técnico de líneas de alta tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre, BOE nº 311) o por las normas que se puedan dictar en sustitución de éste.

En lo referente a protección contra incendios, rayos y otros accidentes, además de las medidas de seguridad que a cada actividad concreta le puedan ser exigibles desde la concesión de licencia de actividad, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales sobre la materia.

d) Polígono 1 Parcela 1149 (CLÍNICA VETERINARIA)

1. Superficie de parcela: 8.064 m².

2. Condiciones de Uso:

-Uso característico: Industrial.

Se entiende como uso industrial de una parcela el ejercicio sobre ésta de alguna de las siguientes actividades:

Obtención, transformación o montaje de todo tipo de productos, maquinarias e instalaciones.

Almacenamiento, depósito o distribución de productos y maquinarias, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, con o sin servicio de venta directa.

Reparación, servicio o mantenimiento de vehículos o maquinaria.

Actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, sean incompatibles con su presencia en áreas residenciales o dotacionales, debido a las molestias, peligros o incomodidades que puedan ocasionar. Tolo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la Ley 3/1998, de 27 de Febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, o en su caso, por el Decreto 165/1999, de 9 de Marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la citada ley.

Dentro del uso industrial de cada parcela se incluirán las actividades auxiliares a la misma como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otros similares.

Las condiciones de uso de las parcelas industriales y del conjunto de los edificios que se construyan en su interior se regularán de forma que faciliten el correcto desarrollo funcional de la serie de actividades de carácter productivo y económico

-Usos compatibles: Actividades terciarias y servicios comerciales y de ocio (servicios de empresa, áreas de hostelería, centros de ocio, servicios de transporte, plataformas de distribución de mercancías, edificios de oficinas, comercios mayoristas, etc...) que no perturben la funcionalidad de las parcelas industriales.

Se definen como actividades económicas del sector terciario compatibles con las actividades industriales todas aquellas actividades destinadas al comercio al por mayor, al servicio a las empresas, a la implantación de oficinas ligadas a naves de almacenaje y distribución de mercancías, a la creación de plataformas logísticas de apoyo al transporte, a la habilitación de equipamientos de hostelería y ocio configurados como elementos complementarios a la actividad productiva, etc..., que por sus características funcionales requieran la utilización de suelo urbanizado extensivo y situado en el exterior de los núcleos de población.

La regulación urbanística y edificatoria de todos estos edificios e instalaciones destinados a actividades terciarias se regularán por los mismos parámetros de aprovechamiento y ocupación, por idéntica normativa edificatoria general y por los mismos ratios globales de dotación urbanística exigidos para las demás actividades de carácter industrial.

Sólo se autoriza el uso de vivienda dentro del Sector como instalación complementaria de una industria o empresa terciaria para vivienda del guarda o conserje. (Una sola vivienda por parcela o subparcela, con una superficie construida no inferior a 50 m² ni superior a 120 m² construidos).

-Lurzatietakoz lurzoru ez eraikigarriaren erabilerak: industria lurzatietakoz lurzoru librea hauek ezartzeko izango da: sarrerak, ibilgailuen aparkalekuak, zamalanetarako guneak eta/edo lorategiak.

Lurzoru ez eraikigarriaren debekatuta geratzen da edozein eraikuntza, izan behin behineko izan iraunkor; hala ere, eskumena duen administrazioak baimena eman dezake laguntzako instalazioak jartzeko (andolak, gordailuak, transformadoreak, etxolak, kontagailu gelak etab.), dituzten ezaugarriengatik komeni bada eraikinetik aparte edo hari erantsita jartzea. Kasu horietan balioztatu egingo da lurzati mugakideei eragozpenik ez sortzea.

3. Lurzatiaren ezaugarri orokorrak:

-Lurzatiaren zatitzeko baldintzak: lurzati zatiezina.

-Lurzati bateko esparru eraikia zatitzeko baldintza bereziak, lurzatiaren batasunari utsita: lurzatiaren batasunari utsita espazio eraikia zatitzeko eragiketa da, hainbat zatitan banatzea edo bereiztea jatorrizko bolumen eraikigarriak, ondorioz bolumen horien jabetza desberdinak sortuz, baina lurzatiak bere osotasunean duen espazio librearen jabetza komunarekin.

Azpilurzati bakoitzaren gehieneko ehuneko eraikigarri estalia ezarriko da errespetatuz lurzati osoarentzat ezarrita dagoen eraikigarri estalitarako gehieneko aprobetxamendu indizea.

Ez da derrigorrezkoa industria eraikinak elkarrengandik aparte egotea, betiere bermatzen bada betetzen dela Industria Establezimenduetako Suteen kontrako Erregelamendua (786/2001 Errege Dekretua, uztailaren 6koa).

Azpizitatutako lurzatiaren espazio libre eta eraikigabeak jabetza mankomunatu eta zatiezina izango du, nola eta ez den bestelako ebazpen adieraziren bat ematen dagokion xehetasunezko azterlanaren bitartez justifikatuta, eta bertan ezingo da zatitzeko inolako itxitura obrarik egin, baina bai lurrean seinaleak ezarri, errazteko produkzio unitateetara iristea, zamalanak eta biltegitratzekoak. Espazio libre horren azalera osoa ondo urbanizatuta geldituko da.

Lurzati barruko bide pribatuek gutxieneko zabalera hauek izan behar dituzte:

Noranzko bakarrek bideek, pabiloietara sartzeko aterik gabeek: 4 ml

Noranzko bakarrek bideek, alde batean pabiloietara sartzeko aterekin: 7 ml

Noranzko bakarrek bideek, alde bietan pabiloietara sartzeko aterekin: 10 ml

Noranzko biko bideek, pabiloietara sartzeko aterik gabeek: 7 ml

Noranzko biko bideek, alde batean pabiloietara sartzeko aterekin: 10 ml

Noranzko biko bideek, alde bietan pabiloietara sartzeko aterekin: 13 ml

Biraketa erradioak bat etorriko dira lurzatiaren barrutik zirkulatu ahal izango duten ibilgailuen ohiko traiektoriekin.

Kanpoko saretik barrura sartzek beharrezkoa den gutxieneko mugatuko dira.

-Sestrak: lurzatiaren sestrak markatu egingo dira eraikuntzaren eta barne urbanizaziorako obraren proiektuan, betiere aldatu gabe bide sare nagusiaren eta lurzatiaren inguruko elementu publikoen ezaugarriak eta sestrak, eta behar bezala konponduta lurzati mugakideetan sortzen diren eraginak, halakorik sortzen bada.

Sestra desberdinak dituzten lurzati mugakideen kasuan, ezpondak edo eustormak ezarriko dira mugetan. Lurzati barruko lur berdinketa edo plataforma desberdinak taxutzeko egiten diren eustormak edo lurren mugimenduak barne urbanizazioko obratzat hartuko dira, eta urbanizazio orokorretik kanpo egongo dira.

-Usos del suelo no edificable de las parcelas: El suelo libre de las parcelas industriales se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

En el suelo no edificable queda prohibido cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar la administración competente el emplazamiento de instalaciones auxiliares (tanques, depósitos, transformadores, casetas, cuartos de contadores, etc...) que por su carácter resulte conveniente que se sitúen separados de la edificación o adosados a la misma. En estos casos se valorará la circunstancia de que no cause molestias a las parcelas colindantes.

3. Características generales de las parcelas:

-Condiciones de subdivisión parcelaria: Parcela indivisible.

-Condiciones especiales para operaciones de subdivisión del espacio edificado de una parcela, manteniendo la misma como única unidad parcelaria: Por operaciones de subdivisión del espacio edificado de una parcela, manteniendo su unidad parcelaria, se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes edificatorios matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes, pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria en su conjunto.

El porcentaje máximo de techo edificable de cada subparcela será establecido de forma que se respete para el conjunto de la parcela el índice de aprovechamiento máximo de techo edificable establecido.

No se exigen separaciones entre los distintos edificios industriales, siempre que se garantice el cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (R.D. 786/2001 de 6 de Julio).

El conjunto de los espacios libres, no edificados, de una parcela subdividida tendrá, salvo disposición expresa alternativa justificada mediante el correspondiente Estudio de Detalle, el carácter de propiedad mancomunada e indivisible, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo que faciliten las operaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento de las distintas unidades productivas. Dicho espacio libre privado deberá de quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

Los viarios privados en el interior de la parcela deberán de cumplir con las siguientes anchuras mínimas:

Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellones: 4 ml.

Vías de un sólo sentido con puertas de acceso a pabellones en un lado: 7 ml.

Vías de un sólo sentido con puertas de acceso a pabellones en los dos lados: 10 ml.

Vías de doble sentido sin puertas de acceso a pabellones: 7 ml.

Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellones en un lado: 10 ml.

Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellones en los dos lados: 13 ml.

Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita su circulación interior.

El número de accesos desde la red exterior quedará restringido al mínimo necesario.

-Rasantes: Las rasantes de la parcela se marcarán en el correspondiente Proyecto de Edificación y Obras de Urbanización interior, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general y de los elementos públicos perimetrales a la parcela, y que se resuelvan convenientemente las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

En el supuesto de parcelas colindantes con diferencias de rasante entre sí, se dispondrán taludes o muros de contención en el límite de las mismas. Todos los movimientos de tierras o muros que, en su caso, se realicen en el interior de una parcela para la configuración de diferentes explanaciones o plataformas se considerarán como obras de urbanización interior de la parcela no imputables a la urbanización general.

Premia funtzionalen ondorioz beharrezkoa bada arrapalak jartzea sotoetara edo goiko solairuetara iristeko, ahal dela, lurzatiaren zoru eraikigarriaren perimetro barruan ezarriko dira eta, betiere, lurzatiaren barruan, gehienez ere % 15eko maldarekin. Bide publikoarekin lotzen diren puntua baino lehen gutxienez 5 m-ko tarte bat utzi beharko da, lurzatiaren kanpoko mugatik neurtuta, % 2tik beherako maldarekin.

-Sarbideak: sarbideak hainbat gunetan kokatu daitezke, kasuan kasuko lurzatiaren ezarritako industria instalazioen edota hirugarren sektoreko instalazioen premien arabera, baina, edonon kokatzen direla ere, neurri handian egokitu beharko dira antolamendu planoetan kanpoko bide sarearentzat ezarritako sestrarekin. Lurzatietara sartzeko sisteman funtsezko aldaketaren bat egin ahal izateko, behar bezala justifikatu beharko da.

Lurzati barruko azpizatiketen edo sarbide berriak egiteko premia funtzionalaren ondorioz bide sareko sarbide kopurua ugaritzen bada, ahalik eta kokapenik egokiena eman beharko zaie, eta kanpoko bide sarean zenbat aparkaleku publiko murriztu, hainbat aparkaleku egingo dira lurzati barruan.

Lurzatiarako sarbide berriak egiterakoan bide publikoetan eragin daitezkeen kalteak haren titularrak ordainduko ditu, eta erakunde eskudunak, baimena emateko aktan, abalak eratzea eska dezake kalteen konponketa bermatzeko.

-Barruko aparkalekuaren gutxienezko hornidura: 64 plaza. Lurzati batek ez badu agortzen gehienezko eraikuntza aprobetxamendua edo arian-arian okupatzen bada, barne aparkalekuko hornidura eraikigarritasunaren aprobetxamendua kontsumitu ahala egin izango da, hein berean.

-Lurzatiaren itxitura: lurzatiaren perimetroan itxitura jartzekotan, metalezko hesia jarriko da, gehienez 0,50 m-ko altuerako hormatxo edo fabrika horma baten gainean. Itxitura osoak 2,00 metroko altuera izango du gehienez. Ezarritako itxitura estandarra jarri ordez beste era batekoa jarri ahal izateko, administrazio eskumendunak aurrez onartu beharko du proposatzen dena.

-Espazio libre pribatuak: industria lurzatiaren barruko espazio libre eraiki gabeak diseinatuko dira apaingari eta osasun baldintza egokiak, eta ziurtatuz hirigintza fitxetan dauden bide zortasunak errespetatzen direla. Eskumena duen administrazioak eska dezake paisaia pantailak jartzea (landarez, landaresiz, zuhaitzez edo beste nolabait eginak), jardueraren edo ezarritako industria instalazioen ezaugarriek sor dezaketen eragin txarra arintzeko.

-Urbanizazioaren lerrokadurak: atzeraguneak dagoen urbanizazioaren eraldatze edo finkatze jarduerak dituzten berberak izango dira. 25 m-koak izango dira, A-1 autobiarren kanpoko ertzetik, 25 m-koak Zadorraren ibilgutik neurtuta eta 15 m-koak Santa Engrazia errekatik.

4. Eraikuntza baldintzak:

-Eraikuntzaren lerrokadurak: atzeraguneak dagoen eraikineko eraldatze edo finkatze jarduerak dituzten berberak izango dira, eta ordezkatzeko edo hedatzeko eraikuntza berriak gutxienez 5 metro, 50 metro A-1 autobiarren kanpoko ertzetik, 30 metro Zadorraren ertzetik, 15 metro Santa Engrazia errekatik eta 15 metro Serna sakaneko ur isurketak biltzen dituen hoditeriatik. Lurzati bereko eraikin exentuen artean gutxienez 6 metroko tarte utziko da, salbu eta behar diren agirien bidez justifikatutako arrazoi teknikoak badaude. Ordenantza hauei jarraiki eraikitzen diren sotoetako lerrokaduretan ez dira gaindituko sestra gaineko eraikuntzetarako ezarritako mugak.

-Gehienezko okupazioa beheko solairuan: lurzati garbiaren ehuneko 70. Hauek guztiak azalera eraikien zenbaketatik kanpo

Si por necesidades funcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o plantas superiores, éstas se situarán preferiblemente en el perímetro interior de suelo edificable y, en todo caso, obligatoriamente en el interior de las parcelas y presentarán una pendiente máxima del 15 por ciento. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 m., contados a partir del límite exterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 por ciento.

-Accesos: Los accesos podrán desplazarse en función de las necesidades funcionales de las instalaciones industriales y/o terciarias a implantar en cada parcela, pero deberán ajustarse sensiblemente a las rasantes de la red viaria exterior señaladas en los planos de ordenación. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela deberá ser debidamente justificada.

En los casos en los que por subdivisión parcelaria o por exigencia funcional de una parcela de disponer de nuevos accesos se incremente el número de los accesos dispuestos a la red viaria, se procurará que su localización sea correcta y se incrementará en el interior de la parcela la posible disminución de la dotación pública de aparcamiento que, en su caso, se pudiera producir en la red viaria exterior.

El titular de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en la vía pública con motivo de la construcción de los accesos a la misma, pudiendo exigir el organismo competente en el acta de concesión de la licencia la constitución de los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos.

-Dotación mínima de aparcamiento interior: 64 plazas. (En el caso en el que en una parcela no se agote su aprovechamiento edificatorio máximo, o su ocupación se realice de forma progresiva, las dotaciones internas de aparcamiento se podrán ir habilitando de forma proporcional al aprovechamiento edificatorio consumido en cada momento).

-Cierres de parcela: El cerramiento perimetral de cada parcela se materializará, en su caso, con cerca de elementos metálicos sobre murete o cierre de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre será de 2,00 metros. Para introducir alguna variación alternativa sobre el tipo estándar de cerramiento establecido deberá someterse la solución que se adopte a la previa aprobación de la administración competente.

-Espacios libres privados: Los espacios libres no edificados del interior de las parcelas industriales se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad y de forma que garanticen, en su caso, el cumplimiento de las servidumbres de paso establecidas en las fichas urbanísticas. La administración competente podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc...) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones industriales implantadas.

-Alineaciones de la urbanización: Los retranqueos serán los mismos que en la urbanización existente en actuaciones de reforma o consolidación. Serán de 25 metros desde la arista exterior de la Autovía A-1, de 25 m medidos desde el límite del cauce del Zadorra, y de 15 m desde el Arroyo Santa Engracia

4. Condiciones de Edificación:

-Alineaciones de la edificación: Los retranqueos serán los mismos que en la edificación existente en actuaciones de reforma o consolidación y 5 metros a linderos la nueva construcción en sustitución o ampliación, 50 metros a la arista exterior de la Autovía A-1, 30 metros desde el margen del Río Zadorra, 15 metros desde el Arroyo Santa Engracia y 15 m desde la escorrentía entubada del Barranco de la Serna. Entre los diferentes edificios exentos de una misma parcela se respetará una distancia mínima de 6 metros, salvo justificación técnica debidamente documentada. Las alineaciones de las plantas de sótanos que pudieran construirse en aplicación de estas Ordenanzas no sobrepasarán nunca los límites de la alineación exterior de la edificación sobre rasante.

-Ocupación máxima en planta baja: 70 por ciento (parcela neta). Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas: las insta-

geratzen dira: fabrikazio prozesuaren laguntzako instalazio edo elementuak (gordailuak, andelak, transformadoreak, kontagailu gelak etab.), ibilgailuak aparkatzeko estalpe edo teilapeak, eta sotoak, baldin soilik aparkatzeko edo pertsonak bertan luzaro egon beharra ez dakarten zerbitzu osagarrietarako badira.

-Gehieneko eraikigarritasuna: lurzati garbiaren ehuneko 90. Hauek guztiak azalera eraikien zenbaketatik kanpo geratzen dira: fabrikazio prozesuaren laguntzako instalazio edo elementuak (gordailuak, andelak, transformadoreak, kontagailu gelak etab.), ibilgailuak aparkatzeko estalpe edo teilapeak, eta sotoak, baldin soilik aparkatzeko edo pertsonak bertan luzaro egon beharra ez dakarten zerbitzu osagarrietarako badira.

-Eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua: nabe eta pabilioien kasuan, BS+1 eta gehienez 12 metroko altuera erlaitzeraino. Bulego eta ordezkartza eraikinak: BS+2 eta gehienez 12 metroko altuera erlaitzeraino, nola eta behar funtzionalek ez duten justifikatzen altuera handiagoa.

-Sotoak: salbuespenez, sotoak egiteko baimena emango da, horien beharra justifikatzen bada industria arazo teknikoak konpontzeko, pabilioietako jarduerari lotutako zerbitzu osagarrietarako edo soilik aparkaleku gisa erabiltzeko. Beraz, sotoak izango dira, soil-soilik, bertan luzaro egon beharra ez dakarten erabilera osagarrietarako.

Sotoetara irsteko arrapalak, ahal bada, eraikinen barruan kokatuko dira eta, betiere, nahitaez eta osorik, lurzati barruan, bide sare publikoan inolako eragozpenik sortu gabe.

-Goiko solairuak eta solairuarteak: goiko solairuetan eta/edo barruko solairuarteetan eraikitzea baimenduta geratzen da, araudi honetan profilarren eta aprobetxamenduaren gainean zehaztutako baldintzak betez gero. Goiko solairuak eta solairuarteak zenbatu egingo dira azalera eraiki gisa.

Bulegoak eta ordezkartza eraikinak jartzen badira, ahal bada, lurzatiaren fatxadan edo aurreko aldean kokatuko dira.

-Estalkiaren profilak eta profiletik gorako elementuak: eraikinen teilatuak erlaitzaren planotik abiatuta garatuko dira, eta ez dute gaindituko, tartean beharrez teknikorik ez bada eta garapeneko inongo puntutan, gehienez % 35eko malda eta 2 metroko altuera erlaitzetik gora.

Eraikinen estalkiaren profil lerroetatik gora soilik honelakoak atera ahal izango dira: apaingarrien muturrak, igogailu eta kargagailuen eskailera kutzak eta eraikineko instalazioen berezko elementuak (tximiniak, antenak, biltegitarako andelak, girogailuak, prozesu dorreak, argi harguneen dorretxoak, publizitateko elementuak, eguzki panelak, etab.), betiere horien kokapena eta ezaugarriak behar bezala justifikatuta.

-Irtenguneak: lurzati bakoitzaren perimetrorako eraikuntzen muga lerrotik kanpoko hegadak honela arautzen dira, izan irekiak edo itxiak: hegalek, gehienez ere 1 m-ko hegada izango dute sestratik gorako 4,5 metroen gainetik; zokaloak, zutarrak eta fatxadako bestelako elementu apaingarriak, gehienez ere haren lerro finetatik 30 cm ateratzen direla; fatxada-planoaren paraleloan jartzen diren errotoak eta iragarki argiztatuak, gehienez 50 cm irtenda eta sestra mailatik 4,5 metro baino gutxiago.

-Eraikuntzaren arkitektura diseinuaren baldintzak: eraikinen eta industria instalazioen kanpoaldei akabera emateko tratamendu bateratzailea eta material egokiak baliatuko dira, mantenimendu ona errazteko eta inguruan ondo integratzeko.

Horretarako, alderdi hauek hartuko dira kontuan:

- Lurzati bateko eraikinen edo eraikin multzoen fatxada eta teilatuaren konposizioa eta materialak ahalik eta bateratuenak izango dira, industria instalazio bakoitzaren funtzionaltasun aukeren barruan.

- Laguntzako eraikinek eta instalazio osagarriek akabera duina izan behar dute. Beren tratamendua eraikin nagusiek duten kalitate maila berekoa izango da.

laciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc...), los cobertizos o tejavanas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos, y los sótanos destinados exclusivamente a aparcamiento, o a servicios complementarios que no exijan la estancia prolongada de personas.

-Edificabilidad máxima: 90 por ciento (parcela neta). Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas: las instalaciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc...), los cobertizos o tejavanas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos, y los sótanos destinados exclusivamente a aparcamiento, o a servicios complementarios que no exijan la estancia prolongada de personas

-Altura de edificación y número de plantas: Naves y pabellones PB+1. 12 metros de altura máxima a cornisa. Oficinas y edificios representativos: PB+2. 12 metros de altura máxima a cornisa. (Salvo exigencias funcionales que pudieran justificar una altura mayor).

-Sótanos: Se permitirán de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente o para uso exclusivo de aparcamiento. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas.

En su caso, las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse preferiblemente en el interior de la edificación y, en todo caso, obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas y sin interferir en la red viaria pública.

-Plantas altas y entreplantas: Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.

En el caso de disponerse oficinas y edificios representativos, éstos se situarán preferentemente en las fachadas o frentes delanteros de las parcelas.

-Perfiles de cubierta y elementos sobre el perfil: A partir del plano de cornisa se desarrollarán las cubiertas de los edificios, sin superar, salvo requerimiento técnico, una pendiente máxima del 35 por ciento y una altura máxima de 2 metros sobre la cornisa en cualquier punto de su desarrollo.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y montacargas y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas, tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, torretas de acometida eléctrica, elementos publicitarios, paneles de captación de energía solar, etc....), siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificadas.

-Cuerpos y elementos salientes: Exteriormente a la línea límite de edificación perimetral de cada parcela, los vuelos, tanto abiertos como cerrados, quedan regulados del siguiente modo: aleros con un vuelo máximo de 1 m. por encima de los 4,5 metros sobre rasante, zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 30 cm. de las líneas finas de ésta, y rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 50 cm. y situados por encima de 4,5 m. sobre el nivel de la rasante

-Condiciones de diseño arquitectónico de la edificación: El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones industriales adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación industrial.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales.

Dagoeneko eginda dauden eraikinetan arkitektura elementu nagusiak handitu edo partez aldatzeko obrak egiteko (bao berriak ireki, estalkiak aldatu etab.) eta fatxaden jatorrizko materialak eta akaberak mantendu edo partez aldatzeko lanei ekiteko, gomendatzen da eraikina bere osotasunean hartzea, dagokion proiektuan oinarrituta.

- Eraikuntzaren bizigarritasun baldintzak: barruko gutxieneko altuera (neurtuta zoru amaituaren sestratik sabai amaituaren edo zintraren azpiko kordioaren beheko kotara) 4,00 m-koa izango da produkzioko edozein industria jardueratarako lokal guztietan. Produkziokoak ez diren bulego, aldagela, erakusketa edo laguntzako erabileretarako lokalek gutxienez 2,50 m-ko altuera libre izango dute. Altuera hori 2,30 m-ra murriz daiteke komunitan, armairuetan eta jendea bertan luzaro egoteko ez diren lekuetan. Sotoan lokalen bat jartzen bada, altuera libre gutxienez 2,50 m-koa izango da. Altuera hori inola ere ezingo dute murriztu zorutik 2,10 m baino gutxiagora dauden egituraren irteguneez, eroanbideez edo bestelako elementuez.

- Eraikuntzaren segurtasun baldintzak: bao, leiho, pasabide eta antzeko elementu guztietan, erortzeko arriskua badago, karek edo baranda bat ezarriko da, gutxienez 1 m-ko altuerakoa. Eraikin bakoitzean teilaturako irteera bat egongo da gutxienez, kanpotik edo lokal itxi guztietatik bereizita dagoen leku batetik. Areako eraikuntza eta instalazioetan, segurtasuna bermatzeko, gutxieneko tartekak errespetatu beharko dira aireko linea elektrikoaren eroanbideekin, hain zuzen ere xedatuta daudenak Goi Tentsioko Aireko Lineen Erregelamendu Teknikoaren 35.2. artikuluan (3151/1968 Dekretua, azaroaren 28koa; 311 zk. BOE) edo etorkizunean xedatu litezkeenak horren ordean onartzen diren arauetan. Sute, tximista eta bestelako istripuen kontrako babesari dagokionez, jarduera bakoitzari lizentzia ematen zaionetik aurrera eska dakizkiokeen segurtasun neurriez gain, gaiari buruzko lege eta erregelamendu orokorrak beteko dira.

e) 1. poligonoa 1148 lurzatia (LIBERTY)

1. Lurzatiaren azalera: 4.201 m².

2. Erabileraren baldintzak:

-Berezko erabilera: industria.

Lurzati batean jarduera hauetakoren bat egitea ulertzen da industria erabileratzat:

Era guztietako produktu, makina eta instalazioak sortzea, eraldatzea edo muntatzea.

Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko biltegiak, xehekariei, handizkariei, instalatzaileei eta banatzaileei hornidura emanda, zuzeneko salmentako zerbitzua izan zein ez.

Ibilgailuak edo makinak konpontzea, eta zerbitzuak nahiz mantentze lanak eskaintzea.

Erabiltzen, manipulatu edo saltzen dituzten materialen ondorioz bizitegirako edo hornidurarako aldeetan ezartzerik ez dagoen jarduerak, eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak sortzeko arriskua dutelako. Hori guztia bi arau hauek ezartzen dituzten mugen kalterik gabe: 3/1998 Lege Orokorra, otsailaren 27koa, Ingurumena Babesteari buruzkoa, edo, hala badagokio, 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa, ezartzen duena lege horretan aurreikusitako jarduera baimena lortzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda.

Lurzati bakoitzaren industria erabilerak jarduera osagarriak ere hartzen ditu barne, hala nola, aire zabaleko biltegiak, zamalanetarako eta ibilgailuen maniobretarako eremuak, aparkalekuak eta antzekoak.

Industria lurzatiaren eta barnean eraikitzen diren eraikinen erabilera baldintzak arautuko dira, nola eta produkzio eta ekonomia jarduerak modu egokian garatzea errazteko moduan.

-Erabilera bateragarriak: hirugarren sektoreko jarduerak eta merkataritza eta aisia zerbitzuak (enpresa zerbitzuak, ostalaritzako guneak, aisialekuak, garraio zerbitzuak, salgaiak banatzeko plataformak, bulego eraikinak, handizkako saltokiak etab.), industria lurzatiaren funtzionalitateari eragozpenak sortzen ez badizkiete.

En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc....) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.

-Condiciones de habitabilidad de la edificación: La altura interior mínima (medida de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o del cordón inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial de carácter productivo será de 4,00 m. Los locales destinados a oficinas, vestuarios, exposiciones u otros usos auxiliares que no sean de producción tendrán una altura libre, mínima, de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en aseos, armarios u otros espacios no destinados a estancia prolongada de personas. En el caso de disponerse algún local de sótano presentará una altura libre mínima no inferior a 2,50 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,10 m. sobre el nivel del pavimento.

-Condiciones de seguridad de la edificación: Los huecos, ventanas, pasarelas, etc., estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos 1 m. de altura siempre que puedan representar para las personas peligro de caída. Se dispondrá al menos en cada edificio un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada. Las construcciones e instalaciones del área, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas por el artículo 35.2. del Reglamento técnico de líneas de alta tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre, BOE nº 311) o por las normas que se puedan dictar en sustitución de éste. En lo referente a protección contra incendios, rayos y otros accidentes, además de las medidas de seguridad que a cada actividad concreta le puedan ser exigibles desde la concesión de licencia de actividad, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales sobre la materia.

e) Polígono 1 Parcela 1148 (LIBERTY)

1. Superficie de parcela: 4.201 m².

2. Condiciones de Uso:

-Uso característico: Industrial.

Se entiende como uso industrial de una parcela el ejercicio sobre ésta de alguna de las siguientes actividades:

Obtención, transformación o montaje de todo tipo de productos, maquinarias e instalaciones.

Almacenamiento, depósito o distribución de productos y maquinarias, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, con o sin servicio de venta directa.

Reparación, servicio o mantenimiento de vehículos o maquinaria.

Actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, sean incompatibles con su presencia en áreas residenciales o dotacionales, debido a las molestias, peligros o incomodidades que puedan ocasionar. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la Ley 3/1998, de 27 de Febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, o en su caso, por el Decreto 165/1999, de 9 de Marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la citada ley.

Dentro del uso industrial de cada parcela se incluirán las actividades auxiliares a la misma como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otros similares.

Las condiciones de uso de las parcelas industriales y del conjunto de los edificios que se construyan en su interior se regularán de forma que faciliten el correcto desarrollo funcional de la serie de actividades de carácter productivo y económico

-Usos compatibles: Actividades terciarias y servicios comerciales y de ocio (servicios de empresa, áreas de hostelería, centros de ocio, servicios de transporte, plataformas de distribución de mercancías, edificios de oficinas, comercios mayoristas, etc...) que no perturben la funcionalidad de las parcelas industriales.

Hirugarren sektoreko ekonomia jardueri dagokionez, industria jarduerekin bateragarri jotzen dira handizkako merkataritza, enpresei eskainitako zerbitzuak, biltegiatzeko eta salgaiak banatzeko nabeekin zerikusia duten bulegoak ezartzea, garraioari laguntzeko plataforma logistikoak sortzea, produkzio jardueraren osagarri ostalaritzako eta aisiako ekipamenduak jartzea etab., baldin eta, ezaugarri funtzionalen ondorioz, biztanleria guneetatik kanpoko lurzoru urbanizatu estentsiboetan kokatu beharrekoak badira.

Hirugarren sektoreko jardueretarako eraikin eta instalazio hauen guztien hirigintza eta eraikuntza araudiari dagokionez, aprobetxamendu eta erabilera irizpideak, eraikuntza arau orokorrak eta hirigintza hornikuntzako ratio orokorrak Plan Partzialaren araudi honetan gainerako industria jarduerentzat ezarritako berberak izango dira.

Sektorearen barruan kasu bakar batean baimentzen da bizitegiarako erabilera: zaindariaren edo atezainaren etxebizitza, industria baten edo hirugarren sektoreko enpresa baten instalazio osagarri gisa. (Etxebizitza bakar bat lurzati edo azpilurzati bakoitzean, eraikitako azalera gutxienez 50 m²-koa eta gehienez 120 m²-koa).

-Lurzatiarako lurzoru ez eraikigarriaren erabilera: industria lurzatiarako lurzoru librea hauek ezartzeko izango da: sarrerak, ibilgailuen aparkalekuak, zamalanetarako guneak eta/edo lorategiak.

Lurzoru ez eraikigarrian debekatuta geratzen da edozein eraikuntza, izan behin behineko izan iraukor; hala ere, eskumena duen administrazioak baimena eman dezake laguntzako instalazioak jartzeko (andelak, gordailuak, transformadoreak, etxolak, kontagailu gelak etab.), dituzten ezaugarriengatik komeni bada eraikinetik aparte edo hari erantsita jartzea. Kasu horietan balioztatu egingo da lurzati mugakideei eragozpenik ez sortzea.

3. Lurzatiaren ezaugarri orokorrak:

-Lurzatiaren zatitzeko baldintzak: lurzati zatiezina.

-Lurzati bateko esparru eraikia zatitzeko baldintza bereziak, lurzatiaren batasunari eutsita: lurzatiaren batasunari eutsita espazio eraikia zatitzeko eragiketa da, hainbat zatitan banatzea edo bereiztea jatorrizko bolumen eraikigarriak, ondorioz bolumen horien jabetza desberdinak sortuz, baina lurzatiak bere osotasunean duen espazio librearen jabetza komunarekin.

Azpilurzati bakoitzaren gehieneko ehuneko eraikigarri estalia ezarriko da errespetatuz lurzati osoarentzat ezarrita dagoen eraikigarri estalitarako gehieneko aprobetxamendu indizea.

Ez da derrigorrezkoa industria eraikinak elkarrengandik aparte egotea, betiere bermatzen bada betetzen dela Industria Establezimenduetako Suteen kontrako Erregelamendua (786/2001 Errege Dekretua, uztailaren 6koa).

Azpilatutako lurzatiaren espazio libre eta eraikigabeak jabetza mankomunatua eta zatiezina izango du, nola eta ez den bestelako ebazpen adieraziren bat ematen dagokion xehetasuneko azterlanaren bitartez justifikatuta, eta bertan ezingo da zatitzeko inolako itxitura obrarik egin, baina bai lurrean seinaleak ezarri, errazteko produkzio unitateetara iristea, zamalanak eta biltegiatzekoak. Espazio libre horren azalera osoa ondo urbanizatuta geldituko da.

Lurzati barruko bide pribatuek gutxieneko zabalera hauek izan behar dituzte:

Noranzko bakarreko bideek, pabiloietara sartzeko aterik gabeek: 4 ml

Noranzko bakarreko bideek, alde batean pabiloietara sartzeko ateeekin: 7 ml

Noranzko bakarreko bideek, alde bietan pabiloietara sartzeko ateeekin: 10 ml

Se definen como actividades económicas del sector terciario compatibles con las actividades industriales todas aquellas actividades destinadas al comercio al por mayor, al servicio a las empresas, a la implantación de oficinas ligadas a naves de almacenaje y distribución de mercancías, a la creación de plataformas logísticas de apoyo al transporte, a la habilitación de equipamientos de hostelería y ocio configurados como elementos complementarios a la actividad productiva, etc..., que por sus características funcionales requieran la utilización de suelo urbanizado extensivo y situado en el exterior de los núcleos de población.

La regulación urbanística y edificatoria de todos estos edificios e instalaciones destinados a actividades terciarias se regularán por los mismos parámetros de aprovechamiento y ocupación, por idéntica normativa edificatoria general y por los mismos ratios globales de dotación urbanística exigidos para las demás actividades de carácter industrial.

Sólo se autoriza el uso de vivienda dentro del Sector como instalación complementaria de una industria o empresa terciaria para vivienda del guarda o conserje. (Una sola vivienda por parcela o subparcela, con una superficie construida no inferior a 50 m² ni superior a 120 m² construidos).

-Usos del suelo no edificable de las parcelas: El suelo libre de las parcelas industriales se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

En el suelo no edificable queda prohibido cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar la administración competente el emplazamiento de instalaciones auxiliares (tanques, depósitos, transformadores, casetas, cuartos de contadores, etc...) que por su carácter resulte conveniente que se sitúen separados de la edificación o adosados a la misma. En estos casos se valorará la circunstancia de que no cause molestias a las parcelas colindantes.

3. Características generales de las parcelas:

-Condiciones de subdivisión parcelaria: Parcela indivisible.

-Condiciones especiales para operaciones de subdivisión del espacio edificado de una parcela, manteniendo la misma como única unidad parcelaria: Por operaciones de subdivisión del espacio edificado de una parcela, manteniendo su unidad parcelaria, se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes edificatorios matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes, pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria en su conjunto.

El porcentaje máximo de techo edificable de cada subparcela será establecido de forma que se respete para el conjunto de la parcela el índice de aprovechamiento máximo de techo edificable establecido.

No se exigen separaciones entre los distintos edificios industriales, siempre que se garantice el cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (R.D. 786/2001 de 6 de Julio).

El conjunto de los espacios libres, no edificados, de una parcela subdividida tendrá, salvo disposición expresa alternativa justificada mediante el correspondiente Estudio de Detalle, el carácter de propiedad mancomunada e indivisible, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo que faciliten las operaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento de las distintas unidades productivas. Dicho espacio libre privado deberá de quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

Los viarios privados en el interior de la parcela deberán de cumplir con las siguientes anchuras mínimas:

Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellones: 4 ml.

Vías de un sólo sentido con puertas de acceso a pabellones en un lado: 7 ml.

Vías de un sólo sentido con puertas de acceso a pabellones en los dos lados: 10 ml.

Noranzko biko bideek, pabiloietara sartzeko aterik gabeek: 7 ml
Noranzko biko bideek, alde batean pabiloietara sartzeko ateeekin:
10 ml

Noranzko biko bideek, alde bietan pabiloietara sartzeko ateeekin:
13 ml

Biraketa erradioak bat etorriko dira lurzatiaren barrutik zirkulatu ahal izango duten ibilgailuen ohiko traiektoriekin.

Kanpoko saretik barrura sartzek beharrezkoa den gutxienekora mugatuko dira.

-Sestrak: lurzatiaren sestrak markatu egingo dira eraikuntzaren eta barne urbanizaziorako obren proiektuan, betiere aldatu gabe bide sare nagusiaren eta lurzatiaren inguruko elementu publikoen ezaugarriak eta sestrak, eta behar bezala konponduta lurzati mugakideetan sortzen diren eraginak, halakorik sortzen bada.

Sestra desberdinak dituzten lurzati mugakideen kasuan, ezpondak edo eustormak ezarriko dira mugetan. Lurzati barruko lur berdinketa edo plataforma desberdinak taxutzeko egiten diren eustormak edo lurren mugimenduak barne urbanizazioko obratzat hartuko dira, eta urbanizazio orokorretik kanpo egongo dira.

Premia funtzionalen ondorioz beharrezkoa bada arrapalak jartzea sotoetara edo goiko solairuetara iristeko, ahal dela, lurzatiaren zoru eraikigarriaren perimetro barruan ezarriko dira eta, betiere, lurzati barruan, gehienez ere % 15eko maldarekin. Bide publikoarekin lotzen diren puntua baino lehen gutxienez 5 m-ko tarte bat utzi beharko da, lurzatiaren kanpoko mugatik neurtuta, % 2tik beherako maldarekin.

-Sarbideak: sarbideak hainbat gunetan kokatu daitezke, kasuan kasuko lurzatiaren ezarritako industria instalazioen edota hirugarren sektoreko instalazioen premien arabera, baina, edonon kokatzen direla ere, neurri handian egokitu beharko dira antolamendu planoetan kanpoko bide sarearentzat ezarritako sestrarekin. Lurzatiara sartzeko sistema funtsezko aldatetaren bat egin ahal izateko, behar bezala justifikatu beharko da.

Lurzati barruko azpizatiketaren edo sarbide berriak egiteko premia funtzionalaren ondorioz bide sareko sarbide kopurua ugaritzen bada, ahalik eta kokapenik egokiena eman beharko zaie, eta kanpoko bide sarean zenbat aparkaleku publiko murriztu, hainbat aparkaleku egingo dira lurzati barruan.

Lurzatiarako sarbide berriak egiterakoan bide publikoetan eragin daitezkeen kalteak haren titularrak ordainduko ditu, eta erakunde eskudunak, baimena emateko aktan, abalak eratzea eska dezake kalteen konponketa bermatzeko.

-Barruko aparkalekuaren gutxieneko hornidura: 34 plaza. (Lurzati batek ez badu agortzen gehieneko eraikuntza aprobetxamendua edo arian-arian okupatzen bada, barne aparkalekuko hornidura eraikigarritasunaren aprobetxamendua kontsumitu ahala egin izango da, hein berean.

-Lurzatiaren itxitura: lurzatiaren perimetroan itxitura jartzekotan, metalezko hesia jarriko da, gehienez 0,50 m-ko altuerako hormatxo edo fabrika horma baten gainean. Itxitura osoak 2,00 metroko altuera izango du gehienez. Ezarritako itxitura estandarra jarri ordez beste era batekoa jarri ahal izateko, administrazio eskumendunak aurrez onartu beharko du proposatzen dena.

-Espazio libre pribatuak: industria lurzatiaren barruko espazio libre eraiki gabeak diseinatuko dira apaingarri eta osasun baldintza egokiek, eta ziurtatuz hirigintza fitxetan dauden bide zortasunak errespetatzen direla. Eskumena duen administrazioak eska dezake paisaia pantailak jartzea (landarez, landaresiz, zuhaitzez edo beste nolabait eginak), jardueraren edo ezarritako industria instalazioen ezaugarriek sor dezaketen eragin txarra arintzeko.

Vías de doble sentido sin puertas de acceso a pabellones: 7 ml.
Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellones en un lado: 10 ml.

Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellones en los dos lados: 13 ml.

Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita su circulación interior.

El número de accesos desde la red exterior quedará restringido al mínimo necesario.

-Rasantes: Las rasantes de la parcela se marcarán en el correspondiente Proyecto de Edificación y Obras de Urbanización interior, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general y de los elementos públicos perimetrales a la parcela, y que se resuelvan convenientemente las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

En el supuesto de parcelas colindantes con diferencias de rasante entre sí, se dispondrán taludes o muros de contención en el límite de las mismas. Todos los movimientos de tierras o muros que, en su caso, se realicen en el interior de una parcela para la configuración de diferentes explanaciones o plataformas se considerarán como obras de urbanización interior de la parcela no imputables a la urbanización general.

Si por necesidades funcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o plantas superiores, éstas se situarán preferiblemente en el perímetro interior de suelo edificable y, en todo caso, obligatoriamente en el interior de las parcelas y presentarán una pendiente máxima del 15 por ciento. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 m., contados a partir del límite exterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 por ciento.

-Accesos: Los accesos podrán desplazarse en función de las necesidades funcionales de las instalaciones industriales y/o terciarias a implantar en cada parcela, pero deberán ajustarse sensiblemente a las rasantes de la red viaria exterior señaladas en los planos de ordenación. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela deberá ser debidamente justificada.

En los casos en los que por subdivisión parcelaria o por exigencia funcional de una parcela de disponer de nuevos accesos se incremente el número de los accesos dispuestos a la red viaria, se procurará que su localización sea correcta y se incrementará en el interior de la parcela la posible disminución de la dotación pública de aparcamiento que, en su caso, se pudiera producir en la red viaria exterior.

El titular de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en la vía pública con motivo de la construcción de los accesos a la misma, pudiendo exigir el organismo competente en el acta de concesión de la licencia la constitución de los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos.

-Dotación mínima de aparcamiento interior: 34 plazas. (En el caso en el que en una parcela no se agote su aprovechamiento edificatorio máximo, o su ocupación se realice de forma progresiva, las dotaciones internas de aparcamiento se podrán ir habilitando de forma proporcional al aprovechamiento edificatorio consumido en cada momento).

-Cierres de parcela: El cerramiento perimetral de cada parcela se materializará, en su caso, con cerca de elementos metálicos sobre murete o cierre de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre será de 2,00 metros. Para introducir alguna variación alternativa sobre el tipo estándar de cerramiento establecido deberá someterse la solución que se adopte a la previa aprobación de la administración competente.

-Espacios libres privados: Los espacios libres no edificados del interior de las parcelas industriales se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad y de forma que garanticen, en su caso, el cumplimiento de las servidumbres de paso establecidas en las fichas urbanísticas. La administración competente podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc...) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones industriales implantadas.

-Urbanizazioaren lerrokadurak: atzeraguneak dagoen urbanizazioan eraldatze edo finkatze jarduerak dituzten berberak izango dira. 25 m-koak izango dira, A-1 autobiarren kanpoko ertzetik, 25 m-koak Zadorraren ibilgutik neurtuta eta 15 m-koak Santa Engrazia errekatik.

4. Eraikuntza baldintzak:

-Eraikuntzaren lerrokadurak: atzeraguneak dagoen eraikineko eraldatze edo finkatze jarduerak dituzten berberak izango dira: ordezkatzeko edo hedatzeko eraikuntza berriak 5 metro, 50 metro A-1 autobiarren kanpoko ertzetik, 30 metro Zadorraren ertzetik eta 15 metro Santa Engrazia errekatik. Lurzati bereko eraikin exentuen artean gutxienez 6 metroko tartea utziko da, salbu eta behar diren agiriaren bidez justifikatutako arrazoi teknikoak badaude. Ordenantza hauei jarraiki eraikitzen diren sotoetako lerrokaduretan ez dira gaindituko sestra gaineko eraikuntzetarako ezarritako mugak.

-Gehieneko okupazioa beheko solairuan: lurzati garbiaren ehuneko 70. Hauek guztiak azalera eraikien zenbaketatik kanpo geratzen dira: fabrikazio prozesuaren laguntzako instalazio edo elementuak (gordailuak, andelak, transformadoreak, kontagailu gelak etab.), ibilgailuak aparkatzeko estalpe edo teilapeak, eta sotoak, baldin soilik aparkatzeko edo pertsonak bertan luzaro egon beharra ez dakarten zerbitzu osagarrietarako badira.

-Gehieneko eraikigarritasuna: lurzati garbiaren ehuneko 90. Hauek guztiak azalera eraikien zenbaketatik kanpo geratzen dira: fabrikazio prozesuaren laguntzako instalazio edo elementuak (gordailuak, andelak, transformadoreak, kontagailu gelak etab.), ibilgailuak aparkatzeko estalpe edo teilapeak, eta sotoak, baldin soilik aparkatzeko edo pertsonak bertan luzaro egon beharra ez dakarten zerbitzu osagarrietarako badira.

-Eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua: nabe eta pabilioien kasuan, BS+1 eta gehienez 12 metroko altuera erlaitzeraino. Bulego eta ordezkaritza eraikinak: BS+2 eta gehienez 12 metroko altuera erlaitzeraino, nola eta behar funtzionalek ez duten justifikatzen altuera handiagoa.

-Sotoak: salbuespenez, sotoak egiteko baimena emango da, horien beharra justifikatzen bada industria arazo teknikoak konpontzeko, pabilioietako jardueren lotutako zerbitzu osagarrietarako edo soilik aparkaleku gisa erabiltzeko. Beraz, sotoak izango dira, soil-soilik, bertan luzaro egon beharra ez dakarten erabilera osagarrietarako.

Sotoetara iristeko arrapalak, ahal bada, eraikinen barruan kokatuko dira eta, betiere, nahitaez eta osorik, lurzatiaren barruan, bide sare publikoan inolako eragozpenik sortu gabe.

-Goiko solairuak eta solairuarteak: goiko solairuetan eta/edo barruko solairuarteetan eraikitzea baimenduta geratzen da, araudi honetan profilarren eta aprobetxamenduaren gainean zehaztutako baldintzak betez gero. Goiko solairuak eta solairuarteak zenbatu egingo dira azalera eraiki gisa.

Bulegoak eta ordezkaritza eraikinak jartzen badira, ahal bada, lurzatiaren fatxadan edo aurreko aldean kokatuko dira.

-Estalkiaren profilak eta profiletik gorako elementuak: eraikinen teilatuak erlaitzaren planotik abiatuta garatuko dira, eta ez dute gaindituko, tartean beharizan teknikorik ez bada eta garapeneko inongo puntutan, gehienez % 35eko malda eta 2 metroko altuera erlaitzetik gora.

Eraikinen estalkiaren profil lerroetatik gora soilik honelakoak atera ahal izango dira: apaingarrien muturrak, igogailu eta kargagailuen eskailera kutzak eta eraikineko instalazioen berezko elementuak (tximiniak, antenak, biltegitarako andelak, girogailuak, prozesu dorreak, argi harguneeen dorretxoak, publizitateko elementuak, eguzki panelak, etab.), betiere horien kokapena eta ezaugarriak behar bezala justifikatuta.

-Irtenguneak: lurzati bakoitzaren perimetrorako eraikuntzen muga lerrotik kanpoko hegadak honela arautzen dira, izan irekiak edo itxiak: hegalek, gehienez ere 1 m-ko hegada izango dute sestratik gorako 4,5

-Alineaciones de la urbanización: Los retranqueos serán los mismos que en la urbanización existente en actuaciones de reforma o consolidación. Serán de 25 metros desde la arista exterior de la Autovía A-1, de 25 m medidos desde el límite del cauce del Zadorra, y de 15 m desde el Arroyo Santa Engracia.

4. Condiciones de Edificación:

-Alineaciones de la edificación: Los retranqueos serán los mismos que en la edificación existente en actuaciones de reforma o consolidación y 5 metros a linderos la nueva construcción en sustitución o ampliación, 50 metros a la arista exterior de la Autovía A-1, 30 metros desde el margen del Río Zadorra y 15 metros desde el Arroyo Santa Engracia. Entre los diferentes edificios exentos de una misma parcela se respetará una distancia mínima de 6 metros, salvo justificación técnica debidamente documentada. Las alineaciones de las plantas de sótanos que pudieran construirse en aplicación de estas Ordenanzas no sobrepasarán nunca los límites de la alineación exterior de la edificación sobre rasante.

-Ocupación máxima en planta baja: 70 por ciento (parcela neta). Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas: las instalaciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc...), los cobertizos o tejavanas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos, y los sótanos destinados exclusivamente a aparcamiento, o a servicios complementarios que no exijan la estancia prolongada de personas.

-Edificabilidad máxima: 90 por ciento (parcela neta). Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas: las instalaciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc...), los cobertizos o tejavanas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos, y los sótanos destinados exclusivamente a aparcamiento, o a servicios complementarios que no exijan la estancia prolongada de personas.

-Altura de edificación y número de plantas: Naves y pabellones PB+1. 12 metros de altura máxima a cornisa. Oficinas y edificios representativos: PB+2. 12 metros de altura máxima a cornisa. (Salvo exigencias funcionales que pudieran justificar una altura mayor).

-Sótanos: Se permitirán de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente o para uso exclusivo de aparcamiento. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas.

En su caso, las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse preferiblemente en el interior de la edificación y, en todo caso, obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas y sin interferir en la red viaria pública.

-Plantas altas y entreplantas: Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.

En el caso de disponerse oficinas y edificios representativos, éstos se situarán preferentemente en las fachadas o frentes delanteros de las parcelas.

-Perfiles de cubierta y elementos sobre el perfil: A partir del plano de cornisa se desarrollarán las cubiertas de los edificios, sin superar, salvo requerimiento técnico, una pendiente máxima del 35 por ciento y una altura máxima de 2 metros sobre la cornisa en cualquier punto de su desarrollo.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y montacargas y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas, tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, torretas de acometida eléctrica, elementos publicitarios, paneles de captación de energía solar, etc....), siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificados.

-Cuerpos y elementos salientes: Exteriormente a la línea límite de edificación perimetral de cada parcela, los vuelos, tanto abiertos como cerrados, quedan regulados del siguiente modo: aleros con

metroen gainetik; zokaloak, zutarriak eta fatxadako bestelako elementu apaingarriak, gehienez ere haren lerro finetatik 30 cm ateratzen direla; fatxada-planoaren paraleloan jartzen diren errotuluak eta iragarki argiztatuak, gehienez 50 cm irtenda eta sestra mailatik 4,5 metro baino gorago.

-Eraikuntzaren arkitektura diseinuaren baldintzak: eraikinen eta industria instalazioen kanpoaldei akabera emateko tratamendu bateratzailea eta material egokiak baliatuko dira, mantenimendu ona errazteko eta inguruan ondo integratzeko.

Horretarako, alderdi hauek hartuko dira kontuan:

- Lurzati bateko eraikinen edo eraikin multzoen fatxada eta teilatuen konposizioa eta materialak ahalik eta bateratuenak izango dira, industria instalazio bakoitzaren funtzionaltasun aukeren barruan.

- Laguntzako eraikinek eta instalazio osagarriek akabera duina izan behar dute. Beren tratamendua eraikin nagusiek duten kalitate maila berekoa izango da.

Dagoeneko eginda dauden eraikinetan arkitektura elementu nagusiak handitu edo partez aldatzeko obrak egiteko (bao berriak ireki, estalkiak aldatu etab.) eta fatxaden jatorrizko materialak eta akaberak mantendu edo partez aldatzeko lanei ekiteko, gomendatzen da eraikina bere osotasunean hartzea, dagokion proiektuan oinarrituta.

-Eraikuntzaren bizigarritasun baldintzak: barruko gutxieneko altuera (neurtuta zoru amaituaren sestratik sabai amaituaren edo zintraren azpiko kordioaren beheko kotara) 4,00 m-koa izango da produkzioko edozein industria jardueratarako lokal guztietan. Produkziokoak ez diren bulego, aldagela, erakusketa edo laguntzako erabileretarako lokalek gutxienez 2,50 m-ko altuera librea izango dute. Altuera hori 2,30 m-ra murriz daiteke komunetan, armairuetan eta jendea bertan luzaro egoteko ez diren lekuetan. Sotoan lokalen bat jartzen bada, altuera libre gutxienez 2,50 m-koa izango da. Altuera hori inola ere ezingo dute murriztu zorutik 2,10 m baino gutxiagora dauden egituraren irtenguneek, eroanbideek edo bestelako elementuek.

-Eraikuntzaren segurtasun baldintzak: bao, leiho, pasabide eta antzeko elementu guztietan, erortzeko arriskua badago, karela edo baranda bat ezarriko da, gutxienez 1 m-ko altuerakoa.

Eraikin bakoitzean teilaturako irteera bat egongo da gutxienez, kanpotik edo lokal itxi guztietatik berezita dagoen leku batetik.

Areako eraikuntza eta instalazioetan, segurtasuna bermatzeko, gutxieneko tartek errespetatu beharko dira aireko linea elektrikoaren eroanbideekin, hain zuzen ere xedatuta daudenak Goi Tentsioko Aireko Lineen Erregelamendu Teknikoaren 35.2. artikuluan (3151/1968 Dekretua, azaroaren 28koa; 311 zk.ko BOE) edo etorkizunean xedatu litezkeenak horren ordez onartzen diren arauetan.

Sute, tximista eta bestelako istripuen kontrako babesari dago-kionez, jarduera bakoitzari lizentzia ematen zaionetik aurrera eska dakizkiokeen segurtasun neurriez gain, gaiari buruzko lege eta erregelamendu orokorrak beteko dira.

f) 1. poligonoa 1147 lurzatia (SANTA ENGRAZIA)

1. Lurzatiaren azalera: 1.147 m².

2. Erabileraren baldintzak:

-Berezko erabilera: industria.

Lurzati batean jarduera hauetakoren bat egitea ulertzen da industria erabileratzat:

Era guztietako produktu, makina eta instalazioak sortzea, eraldatzea edo muntatzea.

Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko biltegiak, xehekariei, handizkariei, instalatzaileei eta banatzaileei hornidura emanda, zuzeneko salmentako zerbitzua izan zein ez.

Ibilgailuak edo makinak konpontzea, eta zerbitzuak nahiz mantentze lanak eskaintzea.

un vuelo máximo de 1 m. por encima de los 4,5 metros sobre rasante, zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 30 cm. de las líneas finas de ésta, y rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 50 cm. y situados por encima de 4,5 m. sobre el nivel de la rasante

-Condiciones de diseño arquitectónico de la edificación: El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones industriales adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación industrial.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales.

En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc....) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.

-Condiciones de habitabilidad de la edificación: La altura interior mínima (medida de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o del cordón inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial de carácter productivo será de 4,00 m. Los locales destinados a oficinas, vestuarios, exposiciones u otros usos auxiliares que no sean de producción tendrán una altura libre, mínima, de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en aseos, armarios u otros espacios no destinados a estancia prolongada de personas. En el caso de disponerse algún local de sótano presentará una altura libre mínima no inferior a 2,50 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,10 m. sobre el nivel del pavimento.

-Condiciones de seguridad de la edificación: Los huecos, ventanas, pasarelas, etc., estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos 1 m. de altura siempre que puedan representar para las personas peligro de caída.

Se dispondrá al menos en cada edificio un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.

Las construcciones e instalaciones del área, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas por el artículo 35.2. del Reglamento técnico de líneas de alta tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre, BOE nº 311) o por las normas que se puedan dictar en sustitución de éste.

En lo referente a protección contra incendios, rayos y otros accidentes, además de las medidas de seguridad que a cada actividad concreta le puedan ser exigibles desde la concesión de licencia de actividad, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales sobre la materia.

f) Polígono 1 Parcela 1147 (SANTA ENGRACIA)

1. Superficie de parcela: 1.147 m².

2. Condiciones de Uso:

-Uso característico: Industrial.

Se entiende como uso industrial de una parcela el ejercicio sobre ésta de alguna de las siguientes actividades:

Obtención, transformación o montaje de todo tipo de productos, maquinarias e instalaciones.

Almacenamiento, depósito o distribución de productos y maquinarias, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, con o sin servicio de venta directa.

Reparación, servicio o mantenimiento de vehículos o maquinaria.

Erabiltzen, manipulatu edo saltzen dituzten materialen ondorioz bizitegirako edo hornidurarako aldeetan ezartzerik ez dagoen jarduerak, eragozpenak, arriskuak edo deserosotasunak sortzeko arriskua dutelako. Hori guztia bi arau hauek ezartzen dituzten mugen kalterik gabe: 3/1998 Lege Orokorra, otsailaren 27koa, Ingurumena Babesteari buruzkoa, edo, hala badagokio, 165/1999 Dekretua, martxoaren 9koa, ezartzen duena lege horretan aurreikusitako jarduera baimena lortzetik salbuetsita dauden jardueren zerrenda.

Lurzati bakoitzaren industria erabilerak jarduera osagarriak ere hartzen ditu barne, hala nola, aire zabaleko biltegiak, zamalanetarako eta ibilgailuen maniobretarako eremuak, aparkalekuak eta antzekoak.

Industria lurzatiaren eta barnean eraikitzen diren eraikinen erabilera baldintzak arautuko dira, nola eta produkzio eta ekonomia jarduerak modu egokian garatzea errazteko moduan.

-Erabilera bateragarriak: hirugarren sektoreko jarduerak eta merkataritza eta aisia zerbitzuak (enpresa zerbitzuak, ostalaritzako guneak, aisialekuak, garraio zerbitzuak, salgaiak banatzeko plataformak, bulego eraikinak, handizkako saltokiak etab.), industria lurzatiaren funtzionalitateari eragozpenak sortzen ez badizkiete.

Onartzen da erabilera gasolindegia edo zerbitzugune gisa.

Hirugarren sektoreko ekonomia jarduerari dagokionez, industria jarduerekin bateragarri jotzen dira handizkako merkataritza, enpresei eskaintako zerbitzuak, biltegitratzeko eta salgaiak banatzeko nabeekin zerikusia duten bulegoak ezartzea, garraioari laguntzeko plataforma logistikoa sortzea, produkzio jardueraren osagarri ostalaritzako eta aisiako ekipamenduak jartzea etab., baldin eta, ezaugarri funtzionalen ondorioz, biztanleria guneetatik kanpoko lurzoru urbanizatu estentsiboetan kokatu beharrekoak bada.

Hirugarren sektoreko jardueretarako eraikin eta instalazio hauen guztien hirigintza eta eraikuntza araudiari dagokionez, aprobetxamendu eta erabilera irizpideak, eraikuntza arau orokorrak eta hirigintza hornikuntzako ratio orokorrak Plan Partzialaren araudi honetan gainerako industria jarduerentzat ezarritako berberak izango dira.

Sektorearen barruan kasu bakar batean baimentzen da bizitegirako erabilera: zaindariaren edo atezainaren etxebizitza, industria baten edo hirugarren sektoreko enpresa baten instalazio osagarri gisa. (Etxebizitza bakar bat lurzati edo azpilurzati bakoitzean, eraikitako azalera izanik gutxienez 50 m²-koa eta gehienez 120 m²-koa).

-Lurzatiaren lurzoru ez eraikigarriaren erabilerak: industria lurzatiaren lurzoru librea hauek ezartzeko izango da: sarrerak, ibilgailuen aparkalekuak, zamalanetarako guneak eta/edo lorategiak.

Lurzoru ez eraikigarrian debekatuta geratzen da edozein eraikuntza, izan behin behineko izan iraukerak; hala ere, eskumena duen administrazioak baimena eman dezake laguntzako instalazioak jartzeko (andela, gordailuak, transformadoreak, etxolak, kontagailu gelak etab.), dituzten ezaugarriengatik komeni bada eraikinetik aparte edo hari erantsita jartzea. Kasu horietan balioztatu egingo da lurzati mugakideei eragozpenik ez sortzea.

3. Lurzatiaren ezaugarri orokorrak:

-Lurzatiaren zatitzeko baldintzak: lurzati zatiezina.

-Lurzati bateko esparru eraikia zatitzeko baldintza bereziak, lurzatiaren batasunari ertsita: lurzatiaren batasunari ertsita espazio eraikia zatitzeko eragiketa da, hainbat zatitan banatzea edo bereiztea jatorrizko bolumen eraikigarriak, ondorioz bolumen horien jabetza desberdinak sortuz, baina lurzatiak bere osotasunean duen espazio librearen jabetza komunarekin.

Azpilurzati bakoitzaren gehieneko ehuneko eraikigarri estalia ezarriko da errespetatuz lurzati osoarentzat ezarrita dagoen eraikigarri estalitarako gehieneko aprobetxamendu indizea.

Actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, sean incompatibles con su presencia en áreas residenciales o dotacionales, debido a las molestias, peligros o incomodidades que puedan ocasionar. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la Ley 3/1998, de 27 de Febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, o en su caso, por el Decreto 165/1999, de 9 de Marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de la licencia de actividad prevista en la citada ley.

Dentro del uso industrial de cada parcela se incluirán las actividades auxiliares a la misma como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otros similares.

Las condiciones de uso de las parcelas industriales y del conjunto de los edificios que se construyan en su interior se regularán de forma que faciliten el correcto desarrollo funcional de la serie de actividades de carácter productivo y económico

-Usos compatibles: Actividades terciarias y servicios comerciales y de ocio (servicios de empresa, áreas de hostelería, centros de ocio, servicios de transporte, plataformas de distribución de mercancías, edificios de oficinas, comercios mayoristas, etc...) que no perturben la funcionalidad de las parcelas industriales.

Se admite el uso como gasolinera o estación de servicio.

Se definen como actividades económicas del sector terciario compatibles con las actividades industriales todas aquellas actividades destinadas al comercio al por mayor, al servicio a las empresas, a la implantación de oficinas ligadas a naves de almacenaje y distribución de mercancías, a la creación de plataformas logísticas de apoyo al transporte, a la habilitación de equipamientos de hostelería y ocio configurados como elementos complementarios a la actividad productiva, etc..., que por sus características funcionales requieran la utilización de suelo urbanizado extensivo y situado en el exterior de los núcleos de población.

La regulación urbanística y edificatoria de todos estos edificios e instalaciones destinados a actividades terciarias se regularán por los mismos parámetros de aprovechamiento y ocupación, por idéntica normativa edificatoria general y por los mismos ratios globales de dotación urbanística exigidos para las demás actividades de carácter industrial.

Sólo se autoriza el uso de vivienda dentro del Sector como instalación complementaria de una industria o empresa terciaria para vivienda del guarda o conserje. (Una sola vivienda por parcela o subparcela, con una superficie construida no inferior a 50 m² ni superior a 120 m² construidos).

-Usos del suelo no edificable de las parcelas: El suelo libre de las parcelas industriales se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

En el suelo no edificable queda prohibido cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar la administración competente el emplazamiento de instalaciones auxiliares (tanques, depósitos, transformadores, casetas, cuartos de contadores, etc...) que por su carácter resulte conveniente que se sitúen separados de la edificación o adosados a la misma. En estos casos se valorará la circunstancia de que no cause molestias a las parcelas colindantes.

3. Características generales de las parcelas:

-Condiciones de subdivisión parcelaria: Parcela indivisible.

-Condiciones especiales para operaciones de subdivisión del espacio edificado de una parcela, manteniendo la misma como única unidad parcelaria: Por operaciones de subdivisión del espacio edificado de una parcela, manteniendo su unidad parcelaria, se entiende el proceso de partición o separación en partes de los volúmenes edificatorios matrices, con la aparición de diferentes propiedades en dichos volúmenes, pero con el carácter de propiedad mancomunada para el espacio libre privado de la unidad parcelaria en su conjunto.

El porcentaje máximo de techo edificable de cada subparcela será establecido de forma que se respete para el conjunto de la parcela el índice de aprovechamiento máximo de techo edificable establecido.

Ez da derrigorrezkoa industria eraikinak elkarrengandik aparte egotea, betiere bermatzen bada betetzen dela Industria Establezimenduetako Suteen kontrako Erregelamendua (786/2001 Errege Dekretua, uztailaren 6koa).

Azpizatitutako lurzatiaren espazio libre eta eraikigabeak jabetza mankomunatua eta zatiezina izango du, nola eta ez den bestelako ebazpen adieraziren bat ematen dagokion xehetasunezko azterlanaren bitartez justifikatuta, eta bertan ezingo da zatitzeko inolako itxitura obrarik egin, baina bai lurlean seinaleak ezarri, errazteko produkzio unitateetara iristea, zamalanak eta biltegiatzeak. Espazio libre horren azalera osoa ondo urbanizatuta geldituko da.

Lurzati barruko bide pribatuek gutxieneko zabalera hauek izan behar dituzte:

Noranzko bakarreko bideek, pabiloietara sartzeko aterik gabeek: 4 ml

Noranzko bakarreko bideek, alde batean pabiloietara sartzeko atekin: 7 ml

Noranzko bakarreko bideek, alde bietan pabiloietara sartzeko atekin: 10 ml

Noranzko biko bideek, pabiloietara sartzeko aterik gabeek: 7 ml

Noranzko biko bideek, alde batean pabiloietara sartzeko atekin: 10 ml

Noranzko biko bideek, alde bietan pabiloietara sartzeko atekin: 13 ml

Biraketa erradioak bat etorriko dira lurzatiaren barrutik zirkulatu ahal izango duten ibilgailuen ohiko traiektoriekin.

Kanpoko saretik barrura sartzek beharrezkoa den gutxienekoa mugatuko dira.

-Sestrak: lurzatiaren sestrak markatu egingo dira eraikuntzaren eta barne urbanizaziorako obraren proiektuan, betiere aldatu gabe bide sare nagusiaren eta lurzatiaren inguruko elementu publikoen ezaugarriak eta sestrak, eta behar bezala konponduta lurzati mugakideetan sortzen diren eraginak, halakorik sortzen bada.

Sestra desberdinak dituzten lurzati mugakideen kasuan, ezpondak edo eustormak ezarriko dira mugetan. Lurzati barruko lur berdinketa edo plataforma desberdinak taxutzeko egiten diren eustormak edo lurren mugimenduak barne urbanizazioko obratzat hartuko dira, eta urbanizazio orokorretik kanpo egongo dira.

Premia funtzionalen ondorioz beharrezkoa bada arrapalak jartzea sotoetara edo goiko solairuetara iristeko, ahal dela, lurzatiaren zoru eraikigarriaren perimetro barruan ezarriko dira eta, betiere, lurzati barruan, gehienez ere % 15eko maldarekin. Bide publikoarekin lotzen diren puntua baino lehen gutxienez 5 m-ko tarte bat utzi beharko da, lurzatiaren kanpoko mugatik neurtuta, % 2tik beherako maldarekin.

-Sarbideak: sarbideak hainbat gunetan kokatu daitezke, kasuan kasuko lurzatiaren ezarritako industria instalazioen edota hirugarren sektoreko instalazioen premien arabera, baina, edonon kokatzen direla ere, neurri handian egokitu beharko dira antolamendu planoetan kanpoko bide sarearentzat ezarritako sestrarekin. Lurzatiara sartzeko sistema funtsezko aldatetaren bat egin ahal izateko, behar bezala justifikatu beharko da.

Lurzati barruko azpizatitaketen edo sarbide berriak egiteko premia funtzionalaren ondorioz bide sareko sarbide kopurua ugaritzen bada, ahalik eta kokapenik egokiena eman beharko zaie, eta kanpoko bide sarean zenbat aparkaleku publiko murriztu, hainbat aparkaleku egingo dira lurzati barruan.

Lurzatiarako sarbide berriak egiterakoan bide publikoetan eragin daitezkeen kalteak haren titularrak ordainduko ditu, eta erakunde eskudunak, baimena emateko aktan, abalak eratzea eska dezake kalteen konponketa bermatzeko.

No se exigen separaciones entre los distintos edificios industriales, siempre que se garantice el cumplimiento del Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales (R.D. 786/2001 de 6 de Julio).

El conjunto de los espacios libres, no edificados, de una parcela subdividida tendrá, salvo disposición expresa alternativa justificada mediante el correspondiente Estudio de Detalle, el carácter de propiedad mancomunada e indivisible, no pudiéndose realizar en él cierres de obra que lo subdividan, pero sí señalizaciones en el suelo que faciliten las operaciones de acceso, carga y descarga y almacenamiento de las distintas unidades productivas. Dicho espacio libre privado deberá de quedar perfectamente urbanizado en la totalidad de su superficie.

Los viarios privados en el interior de la parcela deberán de cumplir con las siguientes anchuras mínimas:

Vías de un sólo sentido sin puertas de acceso a pabellones: 4 ml.

Vías de un sólo sentido con puertas de acceso a pabellones en un lado: 7 ml.

Vías de un sólo sentido con puertas de acceso a pabellones en los dos lados: 10 ml.

Vías de doble sentido sin puertas de acceso a pabellones: 7 ml.

Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellones en un lado: 10 ml.

Vías de doble sentido con puertas de acceso a pabellones en los dos lados: 13 ml.

Los radios de giro se corresponderán con las trayectorias características de los diferentes vehículos tipo a los que se permita su circulación interior.

El número de accesos desde la red exterior quedará restringido al mínimo necesario.

-Rasantes: Las rasantes de la parcela se marcarán en el correspondiente Proyecto de Edificación y Obras de Urbanización interior, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general y de los elementos públicos perimetrales a la parcela, y que se resuelvan convenientemente las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

En el supuesto de parcelas colindantes con diferencias de rasante entre sí, se dispondrán taludes o muros de contención en el límite de las mismas. Todos los movimientos de tierras o muros que, en su caso, se realicen en el interior de una parcela para la configuración de diferentes explanaciones o plataformas se considerarán como obras de urbanización interior de la parcela no imputables a la urbanización general.

Si por necesidades funcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o plantas superiores, éstas se situarán preferiblemente en el perímetro interior de suelo edificable y, en todo caso, obligatoriamente en el interior de las parcelas y presentarán una pendiente máxima del 15 por ciento. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 m., contados a partir del límite exterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2 por ciento.

-Accesos: Los accesos podrán desplazarse en función de las necesidades funcionales de las instalaciones industriales y/o terciarias a implantar en cada parcela, pero deberán ajustarse sensiblemente a las rasantes de la red viaria exterior señaladas en los planos de ordenación. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela deberá ser debidamente justificada.

En los casos en los que por subdivisión parcelaria o por exigencia funcional de una parcela de disponer de nuevos accesos se incremente el número de los accesos dispuestos a la red viaria, se procurará que su localización sea correcta y se incrementará en el interior de la parcela la posible disminución de la dotación pública de aparcamiento que, en su caso, se pudiera producir en la red viaria exterior.

El titular de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en la vía pública con motivo de la construcción de los accesos a la misma, pudiendo exigir el organismo competente en el acta de concesión de la licencia la constitución de los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos.

-Barruko aparkalekuaren gutxieneko hornidura: 10 plaza. (Lurzati batek ez badu agortzen gehieneko eraikuntza aprobetxamendua edo arian-arian okupatzen bada, barne aparkalekuko hornidura eraikigarritasunaren aprobetxamendua kontsumitu ahala egin izango da, hein berean.

-Lurzatiaren itxitura: lurzatiaren perimetroan itxitura jartzekotan, metalezko hesia jarriko da, gehienez 0,50 m-ko altuerako hormatxo edo fabrika horma baten gainean. Itxitura osoak 2,00 metroko altuera izango du gehienez. Ezarritako itxitura estandarra jarri ordez beste era batekoa jarri ahal izateko, administrazio eskumendunak aurrez onartu beharko du proposatzen dena.

-Espazio libre pribatuak: industria lurzatiaren barruko espazio libre eraiki gabeak diseinatuko dira apaingarri eta osasun baldintza egokiek, eta ziurtatuz hirigintza fitxetan dauden bide zortasunak errespetatzen direla. Eskumena duen administrazioak eska dezake paisaia pantailak jartzea (landarez, landaresiz, zuhaitzez edo beste nolabait eginak), jardueraren edo ezarritako industria instalazioen ezaugarriek sor dezaketen eragin txarra arintzeko.

-Urbanizazioaren lerrokadurak: atzeraguneak dagoen urbanizazioan eraldatze edo finkatze jarduerak dituzten berberak izango dira. 25 m-koak izango dira, A-1 autobiaten kanpoko ertzetik, 25 m-koak Zadorraren ibilgutik neurtuta eta 15 m-koak Santa Engrazia errekatik.

4. Eraikuntza baldintzak:

-Eraikuntzaren lerrokadurak: atzeraguneak dagoen eraikineko eraldatze edo finkatze jarduerak dituzten berberak izango dira, eta ordezkatzeko edo hedatzeko eraikuntza berriak 5 metro, 50 metro A-1 autobiaten kanpoko ertzetik, 30 metro Zadorraren ertzetik eta 15 metro Santa Engrazia errekatik. Lurzati bereko eraikin exentuen artean gutxienez 6 metroko tartea utziko da, salbu eta behar diren agiriaren bidez justifikatutako arrazoi teknikoak badaude. Ordenantza hauei jarraiki eraikitzen diren sotoetako lerrokaduretan ez dira gaindituko sestra gaineko eraikuntzetarako ezarritako mugak.

-Gehieneko okupazioa beheko solairuan: lurzati garbiaren ehuneko 70. Hauek guztiak azalera eraikien zenbaketatik kanpo geratzen dira: fabrikazio prozesuaren laguntzako instalazio edo elementuak (gordailuak, andelak, transformadoreak, kontagailu gelak etab.), ibilgailuak aparkatzeko estalpe edo teilapeak, eta sotoak, baldin soilik aparkatzeko edo pertsonak bertan luzaro egon beharra ez dakarten zerbitzu osagarrietarako badira.

-Gehieneko eraikigarritasuna: lurzati garbiaren ehuneko 90. Hauek guztiak azalera eraikien zenbaketatik kanpo geratzen dira: fabrikazio prozesuaren laguntzako instalazio edo elementuak (gordailuak, andelak, transformadoreak, kontagailu gelak etab.), ibilgailuak aparkatzeko estalpe edo teilapeak, eta sotoak, baldin soilik aparkatzeko edo pertsonak bertan luzaro egon beharra ez dakarten zerbitzu osagarrietarako badira.

-Eraikuntzaren altuera eta solairu kopurua: nabe eta pabilioien kasuan, BS+1 eta gehienez 12 metroko altuera erlaitzeraino. Bulego eta ordezkaritza eraikinak: BS+2 eta gehienez 12 metroko altuera erlaitzeraino, nola eta behar funtzionalek ez duten justifikatzen altuera handiagoa.

-Sotoak: salbuespenez, sotoak egiteko baimena emango da, horien beharra justifikatzen bada industria arazo teknikoak konpontzeko, pabilioietako jarduerari lotutako zerbitzu osagarrietarako edo soilik aparkaleku gisa erabiltzeko. Beraz, sotoak izango dira, soil-soilik, bertan luzaro egon beharra ez dakarten erabilera osagarrietarako.

Sotoetara iristeko arrapalak, ahal bada, eraikinen barruan kokatuko dira eta, betiere, nahitaez eta osorik, lurzatiaren barruan, bide sare publikoan inolako eragozpenik sortu gabe.

-Dotación mínima de aparcamiento interior: 10 plazas. (En el caso en el que en una parcela no se agote su aprovechamiento edificatorio máximo, o su ocupación se realice de forma progresiva, las dotaciones internas de aparcamiento se podrán ir habilitando de forma proporcional al aprovechamiento edificatorio consumido en cada momento).

-Cierres de parcela: El cerramiento perimetral de cada parcela se materializará, en su caso, con cerca de elementos metálicos sobre murete o cierre de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre será de 2,00 metros. Para introducir alguna variación alternativa sobre el tipo estándar de cerramiento establecido deberá someterse la solución que se adopte a la previa aprobación de la administración competente.

-Espacios libres privados: Los espacios libres no edificados del interior de las parcelas industriales se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad y de forma que garanticen, en su caso, el cumplimiento de las servidumbres de paso establecidas en las fichas urbanísticas. La administración competente podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc...) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones industriales implantadas.

-Alineaciones de la urbanización: Los retranqueos serán los mismos que en la urbanización existente en actuaciones de reforma o consolidación. Serán de 25 metros desde la arista exterior de la Autovía A-1, de 25 m medidos desde el límite del cauce del Zadorra, y de 15 m desde el Arroyo Santa Engracia.

4. Condiciones de Edificación:

-Alineaciones de la edificación: Los retranqueos serán los mismos que en la edificación existente en actuaciones de reforma o consolidación y 5 metros a linderos la nueva construcción en sustitución o ampliación, 50 metros a la arista exterior de la Autovía A-1, 30 metros desde el margen del Río Zadorra y 15 metros desde el Arroyo Santa Engracia. Entre los diferentes edificios exentos de una misma parcela se respetará una distancia mínima de 6 metros, salvo justificación técnica debidamente documentada. Las alineaciones de las plantas de sótanos que pudieran construirse en aplicación de estas Ordenanzas no sobrepasarán nunca los límites de la alineación exterior de la edificación sobre rasante.

-Ocupación máxima en planta baja: 70 por ciento (parcela neta). Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas: las instalaciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc...), los cobertizos o tejavanas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos, y los sótanos destinados exclusivamente a aparcamiento, o a servicios complementarios que no exijan la estancia prolongada de personas.

-Edificabilidad máxima: 90 por ciento (parcela neta). Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas: las instalaciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc...), los cobertizos o tejavanas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos, y los sótanos destinados exclusivamente a aparcamiento, o a servicios complementarios que no exijan la estancia prolongada de personas.

-Altura de edificación y número de plantas: Naves y pabellones PB+1. 12 metros de altura máxima a cornisa. Oficinas y edificios representativos: PB+2. 12 metros de altura máxima a cornisa. (Salvo exigencias funcionales que pudieran justificar una altura mayor).

-Sótanos: Se permitirán de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente o para uso exclusivo de aparcamiento. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas.

En su caso, las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse preferiblemente en el interior de la edificación y, en todo caso, obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas y sin interferir en la red viaria pública.

-Goiko solairuak eta solairuarreak: goiko solairuetan eta/edo barruko solairuarreetan eraikitzea baimenduta geratzen da, araudi honetan profilaren eta aprobetxamenduaren gainean zehaztutako baldintzak betez gero. Goiko solairuak eta solairuarreak zenbatu egingo dira azalera eraiki gisa.

Bulegoak eta ordezkariak eraikinak jartzen badira, ahal bada, lurzatiei fatxadetan edo aurreko aldean kokatuko dira.

-Estalkiaren profilak eta profiletik gorako elementuak: eraikinaren teilatuak erlaitzaren planotik abiatuta garatuko dira, eta ez dute gaindituko, tartean beharizan teknikorik ez bada eta garapeneko inongo puntutan, gehienez % 35eko malda eta 2 metroko altuera erlaitzetik gora.

Eraikinaren estalkiaren profil erroetatik gora soilik honelakoak atera ahal izango dira: apaingarrien muturrak, igogailu eta kargagailuen eskailera kutzak eta eraikineko instalazioen berezko elementuak (tximiniak, antenak, biltegitarako andelak, girogailuak, prozesu dorreak, argi harguneen dorretxoak, publizitateko elementuak, eguzki panelak, etab.), betiere horien kokapena eta ezaugarriak behar bezala justifikatuta.

-Irtenguneak: lurzati bakoitzaren perimetroko eraikuntzen muga lerrotik kanpokoa hegadak honela arautzen dira, izan irekiak edo itxiak: hegalek, gehienez ere 1 m-ko hegada izango dute sestratik gorako 4,5 metroen gainetik; zokaloak, zutarrak eta fatxadako bestelako elementu apaingarriak, gehienez ere haren lerro finetatik 30 cm ateratzen direla; fatxada-planoaren paraleloan jartzen diren errotuluak eta iragarki argiztatuak, gehienez 50 cm irtenda eta sestra mailatik 4,5 metro baino gorago.

-Eraikuntzaren arkitektura diseinuaren baldintzak: eraikinaren eta industria instalazioen kanpoaldei akabera emateko tratamendu bateratzailea eta material egokiak baliatuko dira, mantenimendu ona errazteko eta inguruan ondo integratzeko.

Horretarako, alderdi hauek hartuko dira kontuan:

- Lurzati bateko eraikinaren edo eraikin multzoen fatxada eta teilatuen konposizioa eta materialak ahalik eta bateratuenak izango dira, industria instalazio bakoitzaren funtzionaltasun aukeren barruan.

- Laguntzako eraikinek eta instalazio osagarriek akabera duina izan behar dute. Beren tratamendua eraikin nagusiek duten kalitate maila berekoa izango da.

Dagoeneko eginda dauden eraikinetan arkitektura elementu nagusiak handitu edo partez aldatzeko obrak egiteko (bao berriak ireki, estalkiak aldatu etab.) eta fatxaden jatorrizko materialak eta akaberak mantendu edo partez aldatzeko lanei ekiteko, gomendatzen da eraikina bere osotasunean hartzea, dagokion proiektuan oinarrituta.

-Eraikuntzaren bizigarritasun baldintzak: barruko gutxieneko altuera (neurtuta zoru amaituaren sestratik sabai amaituaren edo zintraren azpiko kordioaren beheko kotara) 4,00 m-koa izango da produktioko edozein industria jardueratarako lokal guztietan. Produktioekoak ez diren bulego, aldagela, erakusketa edo laguntzako erabilertarako lokalek gutxienez 2,50 m-ko altuera librea izango dute. Altuera hori 2,30 m-ra murriztu daiteke komunetan, armairuetan eta jendea bertan luzaro egoteko ez diren lekuetan. Sotoan lokalen bat jartzen bada, altuera libre gutxienez 2,50 m-koa izango da. Altuera hori inola ere ezingo dute murriztu zorutik 2,10 m baino gutxiagora dauden egituraren irtenguneek, eroanbideek edo bestelako elementuek.

-Eraikuntzaren segurtasun baldintzak: bao, leiho, pasabide eta antzeko elementu guztietan, erortzeko arriskua badago, karela edo baranda bat ezarriko da, gutxienez 1 m-ko altuerakoa.

Eraikin bakoitzean teilaturako irteera bat egongo da gutxienez, kanpotik edo lokal itxi guztietatik bereizita dagoen leku batetik.

-Plantas altas y entreplantas: Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.

En el caso de disponerse oficinas y edificios representativos, éstos se situarán preferentemente en las fachadas o frentes delanteros de las parcelas.

-Perfiles de cubierta y elementos sobre el perfil: A partir del plano de cornisa se desarrollarán las cubiertas de los edificios, sin superar, salvo requerimiento técnico, una pendiente máxima del 35 por ciento y una altura máxima de 2 metros sobre la cornisa en cualquier punto de su desarrollo.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y montacargas y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas, tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, torretas de acometida eléctrica, elementos publicitarios, paneles de captación de energía solar, etc....), siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificados.

-Cuerpos y elementos salientes: Exteriormente a la línea límite de edificación perimetral de cada parcela, los vuelos, tanto abiertos como cerrados, quedan regulados del siguiente modo: aleros con un vuelo máximo de 1 m. por encima de los 4,5 metros sobre rasante, zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 30 cm. de las líneas finas de ésta, y rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 50 cm. y situados por encima de 4,5 m. sobre el nivel de la rasante

-Condiciones de diseño arquitectónico de la edificación: El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones industriales adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación industrial.

- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales.

En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc....) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.

-Condiciones de habitabilidad de la edificación: La altura interior mínima (medida de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o del cordón inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial de carácter productivo será de 4,00 m. Los locales destinados a oficinas, vestuarios, exposiciones u otros usos auxiliares que no sean de producción tendrán una altura libre, mínima, de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en aseos, armarios u otros espacios no destinados a estancia prolongada de personas. En el caso de disponerse algún local de sótano presentará una altura libre mínima no inferior a 2,50 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,10 m. sobre el nivel del pavimento.

-Condiciones de seguridad de la edificación: Los huecos, ventanas, pasarelas, etc., estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos 1 m. de altura siempre que puedan representar para las personas peligro de caída.

Se dispondrá al menos en cada edificio un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.

Areako eraikuntza eta instalazioetan, segurtasuna bermatzeko, gutxienezko tartea errespetatu beharko dira aireko linea elektrikoaren eronbideekin, hain zuzen ere xedatuta daudenak Goi Tentsioko Aireko Lineen Erregelamendu Teknikoaren 35.2. artikuluan (3151/1968 Dekretua, azaroaren 28koa; 311 zk.ko BOE) edo etorkizunean xedatu litezkeenak horren ordez onartzen diren arauetan.

Sute, tximista eta bestelako istripuen kontrako babesari dagokionez, jarduera bakoitzari lizentzia ematen zaionetik aurrera eska dakizkiokeen segurtasun neurriez gain, gaiari buruzko lege eta erregelamendu orokorrak beteko dira.

INGURUMEN ETA HIRIGINTZA SAILA

3104

275/2013 FORU AGINDUA, maiatzaren 28koa, Zuhatzun (Gasteiz), Gasteizko udalerrian, tiro zelaia jartzearen interes publikoa adierazten duena.

AURREKARIAK

SOCIEDAD DE TIRO IBAIAk baimena eskatu du Zuhatzuko (Gasteiz) 70 poligoko 44 B lurzatian, lurzoru urbanizaezinen sailkapena eta nekazaritza balioko arearen kalifikazioa duen lursailean, tiro zelaia jartzeko.

Ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoruaren eta Hirigintzarenak, arautzen duen baimen izapideak betetzearren, Gasteizko Udalak espedientea bidali zuen, udal arkitektoaren txostena barne.

OINARRIAK

Sail honek eskumena du aztertzen ari den espedientea ebazteko, azaroaren 8ko Diputatuen Kontseiluaren 66/2012 Foru Dekretuaren arabera.

Sektorean aplikatu beharreko legediak edo lurralde antolamenduak interes publikoak direla adierazi dituen hornigaiek, ekipoez eta jardunek baino ez dute lekua lurzoru urbanizaezinean, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak 28.5.a) artikuluan xedatutakoarekin bat etorri. Gainera, bai kasu guztietan bai kasu zehatz honetan, foru aldundiak haien interes publikoa adierazi behar izan du ebazpen bidez, hoguei eguneko jendaurreko izapidea bete eta gero.

2013ko apirilaren 10ean espedienteari hasierako onarpena ematen zion foru agindua eman eta ALHAOra bidali zen argitaratua izan zedin. Aldizkari horretan 2013ko apirilaren 22an (46 zenbakia) argitaratu zen. Bestalde, espediente horren aurka erreklamazioak aurkezteko arauzko 20 egunetan ez zen inongo alegaziorik aurkeztu.

Onartuta dago tiro zelai batek, nahitaez, landa ingurune batean kokatu behar duela ageriko segurtasun arrazoiengatik. Kasu honetan argitu beharreko auzi bakarra da ea instalazio hori bat datorren ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, Lurzoru eta Hirigintzarenak, 28.5.a) artikuluan baimena emateko beharrezkotzat jotzen duen interes publikoaren kontzeptuarekin.

Aipatutako artikulua "interes publikoa" terminoa erabiltzen duenean ez da administrazio nahierakotasunari buruz ari, baizik eta lege kontzeptu zehazgabe bati buruz. Izan ere, termino hori emateko ez dago jokoan emailearen borondatea, baina bai baldintza erreal batzuk ulertzeko adimena.

Bestalde, baimena emateko ahala erabiltzea ezin daiteke inolaz ere murriztailea izan, hura erabiltzeko kasuen salbuespenezko izaera gorabehera. Izan ere, nahiz eta kasu jakin batzuetan baino posible ez egin, zerbait posible egin duen arauan egitatezko kasuaren ulermenari egokitu eta egon behar du.

Kontuan hartuta eztabaidagai dugun instalazioak kirola egitea ahalbidetzen duela eta ekainaren 11ko 14/1998 Legeak, Euskadiko kirolarenak, 2.1 artikuluan honakoa ezartzen duela: "Kirola interes publiko gizarite jarduera da, pertsonak bete-betean prestatzeko eta

Las construcciones e instalaciones del área, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas por el artículo 35.2. del Reglamento técnico de líneas de alta tensión (Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre, BOE nº 311) o por las normas que se puedan dictar en sustitución de éste.

En lo referente a protección contra incendios, rayos y otros accidentes, además de las medidas de seguridad que a cada actividad concreta le puedan ser exigibles desde la concesión de licencia de actividad, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales sobre la materia.

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y URBANISMO

3104

ORDEN FORAL 275/2013, de 28 de mayo, declaración de interés público la instalación de un campo de tiro en Zuazo de Vitoria, municipio de Vitoria-Gasteiz.

ANTECEDENTES

SOCIEDAD DE TIRO IBAIA ha solicitado licencia para la instalación de un campo de tiro en la parcela 44 B, polígono 70, de Zuazo de Vitoria, municipio de Vitoria-Gasteiz, en terreno clasificado como suelo no urbanizable y calificado como área de valor agrícola.

El Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz remitió el expediente para cumplimiento del trámite autorizador que ordena la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, incorporando el informe emitido por el arquitecto municipal.

FUNDAMENTOS

Este Departamento es competente para resolver el expediente que se examina de conformidad con el Decreto Foral del Consejo de Diputados núm. 66/2012, de 8 de noviembre.

De acuerdo con el régimen establecido en el art. 28.5.a) de la Ley 2/2006, de 30 de junio, podrán llevarse a cabo en el suelo no urbanizable las actuaciones dirigidas específicamente y con carácter exclusivo al establecimiento de dotaciones, equipamientos y actividades declarados de interés público por la legislación sectorial aplicable o por el planeamiento territorial, y que en todo caso y para el caso concreto, sean además declaradas de interés público por resolución de la diputación foral correspondiente previo trámite de información pública de veinte días.

Con fecha 10 de abril de 2013 se dictó Orden Foral por la que se aprobaba inicialmente el expediente, remitiéndose para su publicación en el BOTHA, hecho que tuvo lugar en el núm. 46, de 22 de abril de 2013, sin que durante el plazo de 20 días habilitado se haya presentado alegación alguna.

Admitido que un campo de tiro, por evidentes razones de seguridad, ha de emplazarse necesariamente en el medio rural, la única cuestión que resulta necesario dilucidar en el presente caso es la de si tal instalación tiene o no encaje dentro del concepto de interés público que el artículo 28.5.a) de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, establece como necesario para su autorización.

El citado artículo, al utilizar el término "interés público", no se está remitiendo a la discrecionalidad administrativa, sino empleando un concepto jurídico indeterminado para cuya aplicación no juega la voluntad de aplicador y sí el juicio de comprensión de unas circunstancias reales.

Por otra parte, el ejercicio de la potestad autorizatoria en modo alguno puede ser restrictiva, pese a la excepcionalidad de los supuestos de su ejercicio, sino acomodada a la comprensión del supuesto de hecho en la norma que ha hecho posible algo pese a hacerlo posible solo en casos concretos.

Teniendo en cuenta que la instalación de la que estamos hablando posibilita la práctica de un deporte y que la Ley 14/1998, de 11 de junio, del Deporte del País Vasco, establece en su artículo 2.1 que: "El deporte constituye una actividad social de interés público