

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL**ERRETERIAKO UDALA****Hirigintza***Iragarkia*

2016ko martxoaren 31an 29/02 Eua: Orbegozo eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia-ren agiri teknikoaren ale bat Gipuzkoako Foru Aldundira bidali zen, Erregistroaren gordailuan jasotzearen.

Behin aurreko baldintza betez gero, argitaratzen da honako iragarki hau. Bertan, 2016ko martxoaren 17ko Udalbatzaren Osoko Bilkurak aipatutako Aldaketari buruz hartutako behin betiko onespena jasotzen da. Honelaxe dio testuak:

12. 29/02 Eua: Orbegozo eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia. Behin betiko onesteko proposamena.

Hiri Antolamenduko Plan Orokorrek ezartzen helburu bezala du 29/02 EU eremuarentzat area mugatzea, esparru deskontrola ez dadin; benetako egoera legezkatzea; area urbanizatzea ingurunearen arabera (60 sektorea) azpiegitura egokia burututa; eta bide-irisgarritasuna konpontzea.

Eremuko jabeekideek sustatutako Plan Berezi honek, helburutzat du partzela pribatua mugatzea eta lurren nahitaezko lagapenak ezartzea bide publikoak eta zona berde eta espazio libreen erreserba hobetzeko; unitate horren urbanizazio-proiektuak xedatzea eta hiri-zerbitzuen azpiegitura orokorre jarraitu beharreko irizpide orokorrak; eraikuntzako probetxamendua eta industria-partzelaren erabilera antolatzea eta arautzea; behin-behineko egoera bat biltzen du jarduera badauden instalazioetan burutu ahal izateko.

— Aurrerakinak:

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2015eko abenduaren 2an egindako bilkuran hasierako onespena eman zion 29/02 Eua: Orbegozo eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Bereziari, Jose Mari de la Maza Altuna arkitektoak idatzia eta EHNAEOak 2015/10/26an ikuskatua.

Espedientea jendaurrean jarri zen 2015eko abenduaren 16ko «El Diario Vasco» eta «Gara» egunkarietan eta baita 2015eko abenduaren 18ko Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEKO 242 zenbakian. Jendaurreko 20 eguneko epean, ez da inongo alegaziorik aurkeztu.

2016ko martxoaren 2an Ramon Ruiz de Mendoza udal arkitektoak behin betiko onspenaren aldeko txostena egin du.

2016ko martxoaren 3an Vicente Castiella udal aholkulari juridikoak dagokion txosten juridikoa egin du.

Hirigintza batzordeak aldeko txostena eman du 2016ko martxoaren 9an.

Hirigintza batzordeko buruak proposamena egin du.

Udalbatzak, aho batez, aldeko 21 botorekin (Orereta/Erretereriako EHBildu, Euskal Sozialistak-Socialistas Vascos, Erretereriako IrabaziZ, EAJ/PNV),

AYUNTAMIENTO DE ERRETERIA**Urbanismo***Anuncio*

Con fecha 31 de marzo de 2016, fue remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa, un ejemplar del documento técnico de Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Intervención 29/02: Orbegozo, a los efectos de su depósito en el Registro.

Habiéndose cumplimentado dicho requisito previo, se publica el presente anuncio relativo al acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada con fecha 17 de marzo de 2016, por el que se aprobó definitivamente la referida Modificación. El texto íntegro dice así:

12. Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Intervención 29/02: Orbegozo. Propuesta de aprobación definitiva.

El Plan General de Ordenación Urbana, establece como objetivo para la U.I. 29/02 la delimitación del área a fin de evitar un descontrol del ámbito; la legalización de la situación de hecho existente; la urbanización del área en relación con su entorno (sector 60) con una correcta realización de la infraestructura, y la resolución de la accesibilidad viaria.

El presente Plan Especial, promovido por los propietarios del ámbito, tiene por objeto delimitar la parcela privada y establece las cesiones obligatorias de terrenos para mejora del viario público y de la reserva de zonas verdes y espacios libres; establece las pautas generales a las que deberá ajustarse el Proyecto de Urbanización de la unidad y sus infraestructuras de servicios urbanos; ordenar y regular el aprovechamiento edificatorio y el uso de la parcela industrial; y contemplar una situación transitoria para permitir el desarrollo de la actividad actual en las instalaciones existentes.

— Antecedentes:

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada con fecha 2 de diciembre de 2015, acordó aprobar inicialmente el Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.I. 29/02: Orbegozo, redactado por el arquitecto José Mari de la Maza Altuna (visado por el COAVN del 26/10/2015).

El expediente fue sometido a información pública mediante anuncio publicado en el periódico «El Diario Vasco» y «Gara» de fecha 16 de diciembre de 2015, así como en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa n.º 242 de fecha 18 de diciembre de 2015. Durante el período de exposición pública de 20 días, no se ha presentado alegación alguna.

Con fecha 2 de marzo de 2016, el arquitecto municipal Ramón Ruiz de Mendoza, emite informe favorable a la aprobación definitiva del documento.

Con fecha 3 de marzo de 2016, el asesor jurídico municipal Vicente Castiella, emite informe jurídico correspondiente.

Visto el dictamen favorable de la Comisión de Urbanismo de fecha 09/03/2016.

A propuesta del Presidente de la Comisión de Urbanismo.

El Pleno de la Corporación por unanimidad, con 21 votos a favor (Orereta/Erretereriako EHBildu, Euskal Sozialistak-Socialistas Vascos, Erretereriako IrabaziZ, EAJ/PNV),

ERABAKIA

1. Behin betiko onespena ematea 29/02 EUa: Orbegozo eremuaren Hiri Antolamenduko Plan Berezia-ri, Jose Mari de la Maza Altuna arkitektoak idatzia eta EHNAEOal 2015/10/26an ikuskatua.

2. Bidaltzea, argitaratu aurretik, plan bereziaren ale bat (ohiko moduan eta euskarri magnetikoan) Gipuzkoako Foru Aldundiari, hark Erregistroko depositoa gorde dezan.

3. Argitaratzea akordioa oso-osorik, planaren araudiarekin batera, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN. Era berean, akordio hau probintzian gehien saltzen den egunkari batean argitara emango da.

4. Jakinaraztea erabaki hau interesatuei eta baita Udal errenta Departamentuari.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bideari amaiera ematen dio. Dena den, administrazioarekiko auzi errekurtsio jar dezakezu, edota egoki deritozun beste edozein errekurtsio.

Non: Euskal Herriko Justizi Auzitegi Nagusiko Administrazio Auzietarako Salan.

Epea: Bi hilabetekoa, jakinarazpena jaso eta biharamunetik hasita.

ERANSKINA

3. DOKUMENTUA. ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

Aurkibidea:

1. kapitulua. Xedapen Orokorrak.
2. kapitulua. Zonakapena, partzelazioa eta jarduketa.
3. kapitulua. Barne-eraberritzeko plan berezia prestatzea eta gauzatzea.
4. kapitulua. Probetxamendu- eta eraikuntza-baldintzak.
5. kapitulua. Bizigarritasun-, higie- eta ingurumen-baldintzak.
6. kapitulua. Hirigintza-fitxa.

1. KAPITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio-eremua.

Indarrean sartzen direnetik aurrera, ordenantza hauek aplikatuko dira Errenteriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 29/02 EU: Orbegozo unitate osoan.

2. artikulua. Indarraldia.

Ordenantza hauek indarrean egongo dira barne-eraberritzeko plan berezi hau behin betiko onartzeko erabakia argitaratzen den egunaren biharamunetik indargabetzen diren arte.

Ordenantza hauetakoren bat baliogabetu, deuseztatu edo aldatzeak ez die eragingo gainerakoen baliotasunari, salbu eta gainerako ordenantzaren bat ezin bada aplikatu beste haiek in lotura duelako.

3. artikulua. Iturriak eta arau-hierarkia.

Legeak, erregelamendu orokorrak eta lerrun zabalagoko bestelako xedapenak errespetatzekoak direla alde batera utzi gabe, ordenantza hauek errespetatu behar dira urbanizazio-proiektuetan, xehetasun-azterketetan eta eraikuntza-proiektuetan. Osagarri gisa eta aurreikusten ez diren alderdiak arautu behar izanez gero, Errenteriako Hiri Antolamendurako Planeko Hirigintza Arauak aplikatuko dira, zehazki 4.3 Kapitulu (Bigarren Sektorereko Industria-Erabilerako Lur-Zatietarako Erabilera- eta Eraikuntza-Ordenantzak).

ACUERDA

1.º Aprobar definitivamente, el Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.I. 29/02: Orbegozo, redatado por el arquitecto José Mari de la Maza Altuna (visado por el COAVN del 26/10/2015).

2.º Remitir, con carácter previo a su publicación, un ejemplar del presente plan especial (en soporte magnético y convencional) a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el Registro.

3.º Publicar el contenido íntegro del presente acuerdo en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, junto con la normativa del plan. Igualmente, se publicará el presente acuerdo en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia.

4.º Comunicar el presente acuerdo a los interesados así como al Departamento de Rentas y Exacciones.

Contra el presente acuerdo, que es definitivo y pone fin a la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso administrativo o cualquier otro recurso que estime procedente.

Lugar: Ante la sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco.

Plazo: Dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación.

ANEXO

DOCUMENTO 3. ORDENANZAS REGULADORAS

Índice:

- Capítulo 1. Disposiciones Generales.
- Capítulo 2. Zonificación, Parcelación y Actuación.
- Capítulo 3. Desarrollo y Ejecución del Plan Especial de Reforma Interior.
- Capítulo 4. Condiciones de Aprovechamientos y Edificación.
- Capítulo 5. Condiciones de Habitabilidad, Higiene y Medio Ambiente.
- Capítulo 6. Ficha Urbanística.

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

Estas Ordenanzas serán de aplicación desde su entrada en vigor en la totalidad del territorio de la UI 29/02 - Orbegozo del Plan General Municipal de Ordenación de la Villa de Errenteria.

Artículo 2. *Vigencia.*

Estas ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente PERI y regirán hasta que sean derogadas.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de estas ordenanzas, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de estas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3. *Fuentes y jerarquía normativa.*

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, estas Ordenanzas deberán ser respetadas por los Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle y los Proyectos de Edificación. Con carácter complementario y para regular en su caso los aspectos no previstos, serán de aplicación las Normas Urbanísticas incluidas en el Plan de Ordenación Urbana de Errenteria y en concreto el Capítulo 4.3. Ordenanzas de Uso y Edificación para las Parcelas de Uso del Sector Secundario Industrial.

4. artikulua. *Barne-eraberritzeko plan bereziaren dokumentuak. Dokumentuen irismena.*

Barne-eraberritzeko plan berezi honek dokumentu hauek izango ditu:

1. Dokumentua. Memoria.
2. Dokumentua. Informazio- eta antolamendu-planoak.
3. Dokumentua. Ordenantza arautzaileak.
4. Dokumentua. Azterlan ekonomiko-finantzariora.
5. Dokumentua. Etapa-plana.

Barne-eraberritzeko plan berezi honen edukia aurreko para-grafoan adierazitako dokumentu guztien artean definitzen den arren, 2. (Antolamendu-Planoak) eta 3. dokumentuko (Ordenantza Arautzaileak) planoak dira berariaz hirigintzako jarduketako arauak eta erregulazioak ezartzen dituztenak, eta, ondorioz, zehaztapen horiek nahitaez bete beharko dira jarduketan.

2. KAPITULUA

ZONAKAPENA, PARTZELAZIOA ETA JARDUKETA

5. artikulua. *Zonakapena.*

Barne-eraberritzeko planaren zonakapen xehatua, planoaren arabera, «Erabilera Xehatuko Zona» hauek arautzen dute:

- Lur-zati eraikigarriak.
Industria-erabilera lur-zati eraikigarriak.
- Lur-zati ez-eraikigarriak.
Lur-zati ez-eraikigarria, industria-erabilera.
Lur-zati ez-eraikigarria, espaloiak eta bideak.
Lur-zati ez eraikigarriak, parke eta lorategietarako lagapenak.

6. artikulua. *Erabilera-zonen jabari-, erabilera- eta erakuntza-erregimena.*

XEHATUA 29/02 EU ORBEGOZO

1. Lur-zati eraikigarria, industria-erabilera.

Azalera: 1.261,00 m².

Erabilera eta jabaria: pribatua.

Hirigintza-erabilera: industriakoa.

Erakuntza: planoetan ezarritako sestrak eta lerrokadurak eta ordenantza hauek beteko ditu.

2. Lur-zati ez-eraikigarria, industria-erabilera.

Azalera: 7.042,75 m².

Erabilera eta jabaria: pribatua.

Hirigintza-erabilera: sarrerak, aparkalekuak, maniobra-eremuak.

Erakuntza: ez dago baimendua, azpiegiturak instalatzea izan ezik.

3.1. Lur-zati ez-eraikigarria, espaloiak eta bideak.

Azalera: 208,85 m².

Erabilera eta jabaria: publikoa.

Hirigintza-erabilera: ibilgailuen eta oinezkoen sarbidea.

Erakuntza: ez dago baimendua, azpiegitura publikoak instalatzea izan ezik.

3.2. Lur-zati ez-eraikigarria, espaloiak eta bideak, udalaren lagapena, plan bereziaren 1. Fasea.

Azalera: 125,35 m².

Erabilera eta jabaria: publikoa.

Artículo 4. *Documentos constitutivos del plan especial de reforma interior y alcance normativo de los mismos.*

El presente Plan Especial de Reforma Interior está constituido por los siguientes documentos:

- Documento 1. Memoria.
- Documento 2. Planos de Información y Ordenación.
- Documento 3. Ordenanzas Reguladoras.
- Documento 4. Estudio Económico-Financiero.
- Documento 5. Plan de Etapas.

Si bien, el contenido normativo del presente Plan Especial de Reforma Interior queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos del Documento 2 «Planos de Ordenación» y el Documento 3 «Ordenanzas Reguladoras», los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto esta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

CAPÍTULO 2

ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN Y ACTUACIÓN

Artículo 5. *Zonificación.*

La zonificación pormenorizada del PERI queda regulada por las siguientes «Zonas de Uso pormenorizado» según plano:

- Parcelas edificables.
Parcelas edificables de uso industrial.
- Parcelas no edificables.
Parcela no edificable uso industrial.
Parcela no edificable aceras y viales.
Parcela no edificables cesión municipal parques y Jardines.

Artículo 6. *Régimen de dominio, uso y edificación de las zonas de uso.*

PORMENORIZADO UI 29/02 ORBEGOZO

1. Parcela edificable de uso industrial.

Superficie: 1.261,00 m².

Uso y Dominio: privado.

Uso Urbanístico: industrial.

Edificación: se ajustará a las alineaciones y rasantes contenidas en los planos y a las presentes Ordenanzas.

2. Parcela no edificable de uso industrial.

Superficie: 7.042,75 m².

Uso y Dominio: privado.

Uso Urbanístico: accesos, aparcamientos, zonas de maniobra.

Edificación: no se permite salvo la instalación de infraestructuras.

3.1. Parcela no edificable de uso aceras y viales actual.

Superficie: 208,85 m².

Uso y Dominio: público.

Uso Urbanístico: accesos rodados y peatonales.

Edificación: no se permite salvo la instalación de infraestructuras de carácter público.

3.2. Parcela no edificable de uso aceras y viales cesión municipal 1.ª fase-PERI.

Superficie: 125,35 m².

Uso y Dominio: público.

Hirigintza-erabilera: ibilgailuen eta oinezkoen sarbidea.

Eraikuntza: ez dago baimendua, azpiegitura publikoak instalatzea izan ezik.

3.3. Lur-zati ez-eraikigarria, espaloiak eta bideak, udalaren lagapena, 2. Fasea.

Azalera: 94,80 m².

Erabilera eta jabaria: publikoa.

Hirigintza-erabilera: ibilgailuen eta oinezkoen sarbidea.

Eraikuntza: ez dago baimendua, azpiegitura publikoak instalatzea izan ezik.

4. Lur-zati ez-eraikigarria, udalaren lagapena, parkeak eta lorategiak.

Azalera: 1.228,25 m².

Erabilera eta jabaria: publikoa.

Hirigintza-erabilera: lorategiak.

Eraikuntza: ez dago baimendua.

29/02 EU: Orbegozo. Azalera: 9.961,00 m².

7. artikulua. *Jarduketa-sistema.*

Konpentsazio-sistema izango da jarduketa-sistema.

3. KAPITULUA

BARNE-ERABERRITZEKO PLAN BEREZIA PRESTATZEA ETA GAUZATZEA

8. artikulua. *Xehetasun-azterketa.*

Xehetasun-azterketak egin ahal izango dira Lurzoruari buruzko Legeak ezarritako helburuetarako eta bertan xedutako baldintzetan, betiere Errenteriako Udalak eskatzen badu, lur-zati horri dagokionez ez bada lizentziarik eskatuko lur-zati osorako eraikuntza-proiekturako.

9. artikulua. *Urbanizazio-obren proiektua.*

Urbanizazio-obren proiektu bakarra egingo da 29/02 EU osorako eta kontuan izango ditu irisgarritasuneko eta euri-uren eta ur beltzen saneamenduko azpiegitura orokor propioak eta 29. area osoarekin parteka daitezkeenak. Plan berezi honetan azpiegitura-sareak diseinatu, kalkulatu eta gauzatzeko ezartzen diren irizpideak eta Errenteriako Udaleko nahiz eragindako gainerako erakundeetako zerbitzu teknikoek emandako jarraibideak beteko dituzte.

Proiektuak bete beharko ditu Eraikuntzako Kode Teknikoan ezarritako zehaztapen guztiak –eragiten diotenak– eta Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen eta Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzeko dituen 68/2000 Dekretuaren zehaztapenak.

Ezingo dira antolamendu honetan aurreikusitako urbanizazio-obrak gauzatu plan berezi hau eta horri dagokion urbanizazio-obren proiektua behin betiko onartzen diren arte.

Legeak eta plangintza-erregelamenduak ezarritako dokumentu eta zehaztapenez gain, urbanizazio-obren proiektuak plan berezi honen antolamenduaren, bide-sarearen eta zerbitzu-sareen eskemen planoak izango ditu. Halaber, zehaztapen eta arreta nahikoz diseinatuko ditu antolamenduaren elementurik garrantzitsuenak.

Uso Urbanístico: accesos rodados y peatonales.

Edificación: no se permite salvo la instalación de infraestructuras de carácter público.

3.3. Parcela no edificable de uso aceras y viales cesión municipal 2.ª fase.

Superficie: 94,80 m².

Uso y Dominio: público.

Uso Urbanístico: accesos rodados y peatonales.

Edificación: no se permite salvo la instalación de infraestructuras de carácter público.

4. Parcela no edificable cesión municipal parques y jardines.

Superficie: 1.228,25 m².

Uso y Dominio: público.

Uso Urbanístico: jardines.

Edificación. no se permite.

UI 29/02 Orbegozo. Sup.: 9.961,00 m².

Artículo 7. *Sistema de actuación.*

Se establece el sistema de compensación como sistema de actuación.

CAPÍTULO 3

DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR

Artículo 8. *Estudios de detalle.*

Se podrán redactar Estudios de Detalle para las finalidades y en las condiciones que la Ley del Suelo establece y a requerimiento del Ayuntamiento de Errenteria cuando en la Parcela no se vaya a solicitar licencia para el proyecto de edificación de la totalidad de la misma.

Artículo 9. *Proyecto de obras de urbanización.*

Se redactará un Proyecto de obras de urbanización que abarcará todo la UI 29/02 y se tendrá en cuenta las infraestructuras generales de accesibilidad, saneamiento de pluviales y fecales propias y las que se puedan compartir con la totalidad del Area 29. Se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras se aportan en la Memoria del presente PERI y a las pautas que, en su caso dicten los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Errenteria y demás organismos afectados.

El Proyecto deberá ajustarse a las determinaciones contenidas en el CTE - Código Técnico de la Edificación, en todos los aspectos que le afecten así como a las determinaciones de la Ley 20/1 997 de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000 por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicas, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

No podrán llevarse a cabo las obras de urbanización previstas en esta ordenación, en tanto no queden aprobados definitivamente el presente PERI y su correspondiente Proyecto de obras de urbanización.

Además de los documentos y especificaciones exigidos por la Ley y por el Reglamento de Planeamiento, el Proyecto de obras de urbanización contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de las redes de servicio correspondientes al presente PERI. Asimismo formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significativos de la ordenación.

Urbanizazio-obren proiektuak plan berezi honetako lur-zati eraikigarrien elementuen eta konfigurazioaren sestra eta lerrokaduren egokitzapen txiki eta puntualak egin ahal izango ditu.

10. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuaren baldintzak.

Lur-zati honetarako idazten den urbanizazio-obren proiektuak gutxienez hauek bildu beharko ditu:

1. Deskripzio-memoria.
2. Informazio-planoak.
3. Hauen planoak: galtzadak, aparkalekuak, espaloiak, edateko eta ureztatzeko uraren banaketa-sarea, hidranteak, saneamendu-sareak (ur beltzak eta euri-urak).
4. Elektrizitateko eta telefoniako hornidura-sareak.
5. Argiteria publikoa.
6. Xehetasun-planoak.
7. Lorezaintza-planoak.
8. Hiri-altzariak.
9. Baldintza tekniko eta ekonomiko-administratiboen agiria.

10. Aurrekontua.

11. artikulua. Lurzoruaren lagapena eta probetxamenduak.

Parke eta lorategietarako lagapena: Nahitaez eta doan laga beharko zaizkio Erretereriako Udalari Hiri Antolamendurako Plan Orokorrak lorategietarako jabari publikora bideratzen dituen eta 29/02 EU unitateari eragiten dioten lurak. Lur-sail hauen lagapen-azalera ez da islatzen udalerraren plangintza orokorrean.

Lur-sail horien urbanizazioa, egoki baderitza, Erretereriako Udalak egingo du, bera izango baita lagapenaren hartzailea.

Bide eta espaloietarako lagapena: Halaber, aurreikusten da lurzoria lagatzea espaloietarako bideetarako, lur-zatietarako sarbideak egokitzeko eta 10,00 metroko zabalerako bide bat ateratzeko (espaloiak barne hartuta).

Irabazteko probetxamendu-lagapena: Ondorioz, Nahitaez eta doan laga beharko zaio Erretereriako Udalari indarreko lege-rian ezarritako irabazteko probetxamendu-lagapena. Lagapen horren ordezkari kalte-ordain baliokidea edo alderdiek adostutako bestelako edozein konpentsazio eman ahal izango da.

12. artikulua. Lizentziak.

Lizentziapeneko egintzak.

– Pabilioien eta eraikinen barne-banaketa edo itxura aldatzen duten obrak, eraikinek edozein erabilera dutela ere.

– Obra txikiak: finka-itxiturak, hesiak eta itxiturak jartzea obretan; estalkiak konpontzea; idazkunak, iragarkiak eta errotiluak jartzea, eta, oro har, horien artean ez egon arren eraikinen kanpoaldean edo bide publikoetan eta espazio libreetan egiten direnak.

Baldintzak.

– Lizentzietan sartu ahal izango da udal-eskumeneko alderdiei buruzko edozein baldintza, betiere baldintza horien bitartez saihesten bada lizentzia ukatzea.

13. artikulua. Antolamendutik kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

Antolamendutik kanpoak izango dira plan honetan lur-zatietarako eta horiek eragindako espazio libreetarako ezarritako

El Proyecto de obras de urbanización podrá introducir pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los elementos y de la configuración de las parcelas edificables contenidas en el presente Plan Especial.

Artículo 10. Requisitos del proyecto de obras de urbanización.

Los Proyectos de obras de urbanización que se redacten para la parcela deberán contener las siguientes determinaciones mínimas:

1. Memoria descriptiva.
2. Planos de Información.
3. Planos de calzadas, aparcamientos, aceras, red de distribución de agua potable de riego, hidrantes de incendio, redes de saneamiento (fecales y pluviales).
4. Redes de abastecimiento de electricidad y telefonía.
5. Alumbrado público.
6. Planos de detalles.
7. Planos de jardinería.
8. Mobiliario urbano.
9. Pliego de condiciones técnicas y económico-administrativas.
10. Presupuesto.

Artículo 11. Cesión del suelo y aprovechamientos.

Cesión para espacios parques y jardines: Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Erretereria los terrenos destinados por el Plan General de Ordenación Urbana a dominio público de parcelas para jardines y que afectan a la UI 29/02. La superficie de cesión de estos terrenos, no aparece reflejada en el planeamiento general del municipio.

La urbanización de estos terrenos correrá a cargo del Ayuntamiento de Erretereria, destinatario de la cesión si lo considerase oportuno.

Cesión viales y aceras: Así mismo se contempla una cesión de suelo para aceras y viales para adecuar los accesos de las parcelas y resulte un vial de 10,00 metros de ancho incluido aceras.

Cesión aprovechamiento lucrativo: En consecuencia, será objeto de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Erretereria, el aprovechamiento lucrativo resultante según la legislación vigente. Esta cesión del aprovechamiento lucrativo podrá ser sustituida por una indemnización equivalente o cualquier otro tipo de compensación de común acuerdo entre las partes.

Artículo 12. Licencias.

Actos sujetos a licencia.

– Las obras que modifiquen la distribución interior o la configuración de los diferentes pabellones y edificios, cualquiera que sea su uso.

– Las denominadas obras menores, tales como cerramientos de fincas, colocación de vallados o cercas de protección en obras, reparación de cubiertas, colocación de letreros, anuncios, rótulos y en general, todas aquellas que no estando comprendidas entre las anteriores, se ejecuten en el exterior de los edificios o en las vías Públicas y espacios libres.

Condicionado.

– Las licencias podrán contener todo tipo de condiciones sobre aspectos de competencia municipal, siempre que mediante estas pueda evitarse la denegación de las mismas.

Artículo 13. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que no se adecuen al régimen de uso y edificación esta-

erabilera- eta eraikuntza-erregimena betetzen ez duten eraikin, instalazio eta erabilera. Dokumentu honen planoan islatuko dira.

4. KAPITULUA

PROBETXAMENDU- ETA ERAIKUNTZA-BALDINTZAK

14. artikulua. Baldintza orokorrak.

Lur-zati eraiki, eraikigarri, industrial eta abarretako eraikuntzak eta tratamenduak beteko ditu memoria eta dokumentu honetako planoetan adierazitako eraikuntza- eta probetxamendu-baldintzak.

15. artikulua. Eraikitze gaitasuna baliatzea.

Eraikitze gaitasuna baliatu ahal izateko barne-eraberri-tzeko plan berezi hau eta urbanizazio-proiektua onartu beharko dira ezarritako baldintzen arabera, eta etapa-plana bete beharko da.

16. artikulua. Lur-zati eraikiak.

Egungo eraikuntzak, memoria eta planoetan ageri diren moduan kontsolidatuko dira, antolamendutik kanpo jotakoak izan ezik.

17. artikulua. Lur-zati eraikigarriak.

Lur-zati eraikigarri gisa kontsolidatuko da planoetan ageri den 1. lur-zatia. Azalera mugatua du eta irudikapena gutxi gorabeherakoa da. Lur-zatiaren barnean egon ahal izango da, betiere errespetatzen badira mugetarako distantziak. Hori ezartzeko xehetasun-azterlan bat egin beharko da.

18. artikulua. Lur-zati ez-eraikigarriak.

Plangintzan baimendutako eraikuntza egin ondoren suertatzen den lur-zatia izango da. Lur-zati honetan ezin da eraikuntzarik egin eta aparkaleku, lorategi, barneko bide eta antze-koetarako erabiliko da.

19. artikulua. Bide, ataurre, ezponda, hegal eta lorategie-tarako lur-zatia.

Lur-zati hauetan ezin da eraikuntzarik egin, azpiegiturak, instalazio osagarriak, zuloak eta antzerakoak izan ezik.

20. artikulua. Lur-zatiaren sestrak.

Planoetan ageri diren sestrak gutxi gorabeherakoak dira eta zehaztasun gehiagorekin doitu ahal izango dira urbanizazio-proiektuan edo xehetasun-azterketetan.

21. artikulua. Eraikuntzaren lerrokadurak eta sestrak.

Lur-zati eraikigarriaren lerrokadurak «Lerrokadurak eta sestrak» planoan ageri dira. Kanpoko lerrokadura horien artean, eraikuntza-proiektuak zehaztuko ditu eraikuntzen lerrokadurak, industrien beharren programaren arabera eta ordenantza haue-tako zehaztapenak eta probetxamenduak errespetatuta; orde-nantzetan xedatzen da eraikuntzaren gehieneko lerrokadura.

Beharrezkoa bada, zehaztapen horiek xehetasun-azterketa baten bidez egokitu ahal izango dira.

22. artikulua. Finka-kopurua eta gutxienezko lur-zatia.

Gutxienezko lur-zati eraikigarria izango da 250 m koadrokoa, gehienez ere 5 finka atxikirekin.

23. artikulua. Eraikuntzaren altuerak.

Erlaitzerako gehienek altuera izango da 10 metro kanpoko perimetrotako zoladura amaitzen den kotatik hasita, eraikuntza-rekin bat egiten duen lekuan, punturik baxuenean. Altuera hori

blecidos en el presente Plan para las parcelas y espacios libres afectados por los mismos. Los mismos aparecerán reflejados en el plano correspondiente del presente documento.

CAPÍTULO 4

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTOS Y EDIFICACIÓN

Artículo 14. Condiciones generales.

Las construcciones, y tratamiento de las parcelas edificadas, edificables, libre industrial, etc se ajustarán a las condiciones de edificación y aprovechamiento que se especifican en la memoria y los planos del presente documento.

Artículo 15. Ejercicio de la facultad de edificar.

La facultad queda supeditada a la aprobación del presente Plan Especial de Reforma Interior y del Proyecto de Urbanización correspondiente según las condiciones establecidas y al cumplimiento del Plan de Etapas.

Artículo 16. Parcela edificadas.

Las edificaciones existentes, tal y como figuran en la memoria y los planos correspondientes, se consolidan salvo las declaradas fuera de ordenación.

Artículo 17. Parcela edificables.

Se consolida como parcela edificable la contenida en los planos y denominada Parcela 1. Dicha parcela queda delimitada en su superficie siendo su representación solo a nivel orientativo. La misma podrá ubicarse en el interior de la parcela siempre que se respeten las distancias a linderos. Su implantación será motivo de la redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 18. Parcela no edificable.

Será la parcela resultante una vez ejecutada la edificación permitida en el planeamiento. En esta parcela queda excluida la edificación y se reservará para aparcamientos, jardines, viales internos, etc.

Artículo 19. Parcela para viales, antepuertas, taludes, laderas y jardines.

En estas parcelas queda excluida la edificación, salvo infraestructuras, instalaciones auxiliares, silos, etc.

Artículo 20. Rasantes de la parcela.

Las rasantes que figuran en los planos son orientativas y podrán ser ajustadas con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización o en los Estudios de Detalle.

Artículo 21. Alineaciones y rasantes de la edificación.

Las alineaciones de la parcela edificable son las que figuran en el plano «Alineaciones y Rasantes». Dentro de estas alineaciones exteriores, será el proyecto de edificación, el que determine las alineaciones de las edificaciones, en función del programa de necesidades de las industrias y respetando las especificaciones y aprovechamiento contenidos en estas ordenanzas donde se refleja la alineación máxima de la edificación en cada sentido.

Todas estas consideraciones podrán adecuarse, si fuera preciso mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 22. Número de fincas y parcela mínima.

La parcela mínima edificable será de 250 metros cuadrados con un máximo de 5 Fincas en tipología de adosadas.

Artículo 23. Alturas de la edificación.

La altura máxima a la cornisa será de 10 metros medida desde la cota de terminación del pavimento perimetral exterior, en su encuentro con el edificio, en el punto más bajo. Por encima

baino gorago egon ahalko dira, gehienez 3 metrotan, estalkia-
ren elementuak, nahiz eta aipaturiko altuera horren gaineko
barne-espazioa ezin izango den erabili.

Baimenduko da beharrezkoa denean industria-ekipo eta -
instalazioen elementuek altuera hori gainditzea.

Justifikatutako arrazoiengatik beharrezkoa bada altuera
hori gainditzea, Udaleko teknikariek aztertuko dute guztiz justi-
fikatuta dagoen.

24. artikulua. Solairuarreak.

Solairuarreak eraiki ahal izango dira Erretereriako Hiri Anto-
lamenduko Plan Orokorreko Hirigintza Arauetako 4.3.03 artiku-
luan (Eraikuntzaren Lerrokadurak) ezarritako baldintzetan.

25. artikulua. Sotoak.

Sotoak eraiki ahal izango dira, betiere ez badute gainditzen
goieneko eraikuntzaren lerrokadura eta 2,40 eta 3,50 m arteko
garaiera libre badute eta garaje, biltegi edo industria-jarduer-
aren zerbitzu osagarrietarako erabiltzen bada; ezingo dira pertso-
nak denbora luzez bertan egoteko erabili.

26. artikulua. Estetika eta apaindura.

Eraikiko diren eraikinen fatxadak eta estalkiak material
iraunkorrekin egingo dira, zail hondatzekoak izan eta industria-
eraikinetan erabili ohi direnen antzeko kolore eta testura dute-
nekin. Mantenu erraza eskaintzen duten eta ingurunean ondo
integratzen diren materialak eta konposizioa izango dituzte.

Pabilioi atxiki gisa egiten diren eraikuntzak egiterakoan ahal
bada erlaitzen altuerak berdinak izango dira eta fatxada-
koordinatuak izango dituzte, erlaitz jarraitua eta trazatu irregu-
larreko pinoiak izan ditzan.

5. KAPITULUA

BIZIGARRITASUN-, HIGIENE ETA INGURUMEN-BALDINTZAK

27. artikulua. Bizigarritasuneko eta segurtasuneko baldin-
tzak.

Plan berezi honen baitan egiten diren eraikuntza guztiek
izan beharko dituzte eraikuntza egiten den momentuan inda-
rrean dauden arau orokor eta bereziek ezarritako zerbitzu ele-
mentu guztiak eta bete beharko dituzte higieneko eta segurta-
suneko baldintzak.

Bulego, aldagela, erakusketa edo bestelako erabilera osaga-
rrietarako erabiliko diren lokalek, betiere produkziokoak ez
badira, 2,50 m-ko gutxieneko altuera izango dute. Altuera hori
2,20 m izan ahalko da komun, armairu edo langileak denbora
luzez egongo ez diren bestelako espazioetan.

28. artikulua. Higiena.

Aurreikusitako jarduerak burutzeko higiene-baldintzei, alda-
gela eta zerbitzuen behar eta tamainari, lokalen aireztapen- eta
argiztapen-baldintzei dagokienez, derrigorrez aplikatu beha-
rreko xedapenak eraenduko dira.

29. artikulua. Isuriak.

Industria-prozesuetatik hondakin-urak sortzen dituzten erai-
kinetan, saneamendurako hartunearen puntuan kutxatila bat
jarri beharko da, barroteen artean 12 mm-ko tartea duen saretu
finkoa duela eta 3.239/71 Dekretuan (72/1/11ko *Estatuko
Aldizkari Ofiziala*) ezarritako jarraibideen arabera laginak hartu
eta emariak neurtzeko moduan ekipatuta.

de esta altura podrán sobresalir, hasta 3.00 metros de altura, los
elementos de la cubierta, si bien el espacio interior situado por
encima de la referida altura no será en ningún caso utilizable.

Se permitirá que los elementos de equipo industrial e insta-
laciones que así lo requieran superen esta altura.

Si por necesidades perfectamente justificables fuera neces-
ario sobrepasar dichas alturas, serán los técnicos municipales
y siempre estando todo ello debidamente justificado los que
determinen dicha posibilidad.

Artículo 24. Entreplantas.

Se podrán construir entreplantas en las condiciones esta-
blecidas en el Artículo 4.3.03 «Alineaciones de la Edificación»
de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación
Urbana de Erretereria.

Artículo 25. Sótanos.

Se podrán construir sótanos siempre que no sobresalgan de
las alineaciones de la edificación superior y cuya altura libre no
sea inferior a 2,40 metros ni superior a 3,50 metros y cuyo uso
sea exclusivamente el de garaje, almacén o servicios comple-
mentarios de la actividad industrial y sin que puedan estar des-
tinados a estancias prolongadas de las personas.

Artículo 26. Estética y ornato.

Las fachadas y cubiertas de los edificios a construir se tra-
tarán con materiales permanentes, de difícil deterioro y con
colores y texturas semejantes a las utilizadas en los edificios
industriales. Adoptarán un tratamiento compositivo y unos
materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su
correcta integración ambiental.

Las edificaciones que se desarrollen en base a tipologías de
pabellones adosados, se construirán procurando igualar las
alturas de sus respectivas cornisas y adoptando pautas de
diseño de fachada coordinadas, de forma que delimiten una
línea de cornisa corrida y unos hastiales de trazado regular.

CAPÍTULO 5

CONDICIONES DE HABITABILIDAD, HIGIENE Y MEDIO AMBIENTE

Artículo 27. Condiciones de habitabilidad y seguridad.

Todas las edificaciones que se desarrollan al amparo del
presente Plan Especial deberán de estar dotadas de los ele-
mentos, servicios y condiciones higiénico sanitarias y de seguri-
dad establecidas por las normas de carácter general y particu-
lar, vigentes en el momento de la construcción.

Los locales destinados a oficinas, vestuarios, exposiciones u
otros auxiliares que no sean de producción tendrán altura
mínima de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,20 m en
aseos, armarios u otros espacios no destinados a estancia pro-
longada de personal.

Artículo 28. SHigiene.

En lo que se refiere a condiciones higiénicas en que se
deberán de desenvolver las actividades previstas, a la necesi-
dad y dimensionamiento de vestuarios y servicios, a las condi-
ciones de ventilación e iluminación de los locales, regirán las
disposiciones que sean de obligada aplicación.

Artículo 29. Vertidos.

Los edificios que produzcan aguas residuales de procesos
industriales, instalarán, en el punto de acometida del sanea-
miento, una arqueta dotada de rejillas fijas de 12 mm de separa-
ción entre barrotes y equipada suficientemente para la toma de
muestras y medición de caudales de acuerdo con las Directrices
del Decreto 3.239/71 (*Boletín Oficial del Estado* 11/1/72).

Euri-urak hondakin-uretatik bereiz hustu beharko dira, eta sarearekin lotu aurretik kutxatila bat jarriko da hidrokarburoak bereizteko.

Bi zerbitzu horietakoren bat udal-sarearekin lotu aurretik, Aguas del Añarbe S.A. enpresari (zerbitzu hauen esleipenduna) eskaera egin beharko zaio eta hark ezarritako baldintzak bete beharko dira.

6. KAPITULUA

HIRIGINTZA-FITXA

29/02 EU -ORBEGOZO- 9.961 M²

1. Lur-zatia 29/02 EU.

- Lurzoruaren sailkapena: Industriakoa.
- Gehieneko profila: S/BS.
- Hirigintza-probetxamendua: 1.261,00 m².
- Eraikuntza berria: 1.261,00 m².
- Pabilioien gehieneko kop: 5 unitate.
- Gutxieneko lur-zatia: 250 m².
- Tipologia: Atxikiak.
- Erabilerak.

Sotoa: Garajeak eta erantsiak.

B. solairua: Industriakoa.

– Lerrokatadak eta atzeraemanguneak: 1.01 planoan definitutakoak.

9 metro lur-zatiaren aurretik bidera.

6 metro mugetara, bideen aurrean izan ezik.

– Altuera: 10 metro.

Errenteria, 2016ko apirilaren 18a.—Jaione Karrikiri Garaño, alkate ordea. (2661)

Las aguas pluviales deberán evacuarse separadamente de las aguas residuales y antes de la conexión a la red se colocará una arqueta separadora de hidrocarburos.

Antes de efectuar la conexión a la red municipal de cualquiera de ambos servicios, se deberá realizar la solicitud a la empresa Aguas del Añarbe S.A., concesionaria de estos servicios y cumplir los requerimientos que establezca.

CAPÍTULO 6

FICHA URBANÍSTICA

UI. 29/02 -ORBEGOZO- 9.961 M²

Parcela 1 UI 29/02.

- Clasificación del suelo: Industrial.
- Perfil máximo: S/P.B.
- Aprovechamiento urbanístico: 1.261,00 m².
- Nueva edificación: 1.261,00 m².
- N.º máximo pabellones: 5 unidades.
- Parcela mínima: 250 m².
- Tipología: Adosados.
- Usos.
- Sótano: Garajes y anejos.
- P. baja: Industrial.
- Alineaciones y retranqueos: Las definidas en plano 1.01.

9 metros frente parcela al vial.

6 metros a linderos excepto frente viales.

– Altura: 10 metros.

Errenteria, a 18 de abril de 2016.—La teniente de alcalde, Jaione Karrikiri Garaño. (2661)