

**GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO  
ADMINISTRAZIOA**

2

**ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO  
HISTÓRICO DE GIPUZKOA****GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA****MUGIKORTASUNEN ETA LURRALDE  
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA**

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

*Asteasuko industriarako lurzoruaren eraikuntza-parametro jakin batzuei dagokien Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen 3. aldaketa puntuala. (GHI-103/16-P05-A).*

Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko arduradunak 2017ko martxoaren 30ean, Foru Agindua eman zuen eta horren edukia ematen da ondoren argitaratu:

«Diputatuen Kontseiluaren 2017ko urtarrilaren 24ko Erabakiaz behin betiko onartu zen Asteasuko industriarako lurzoruaren eraikuntza-parametro jakin batzuei dagokien Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen 3. aldaketa puntuala Kantauriko Konfederazio Hidrografikoak 2016ko uztailearen 12an eginiko nahi-taeko txostenean ur arloan ezarritako baldintzekin.

Erabaki horrek –Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu zen 2017ko otsailaren 14an, 31 zk.– ezartzen zuen ezen Asteasuko Udalak dokumentazio bat bidali behar zuela, Kantauriko Konfederazio Hidrografikoaren txosteneko baldintzak jasotzen dituen, planaren edukia argitaratzea xedatu baino lehen; argitaratzea Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako Departamentuko foru diputatuaren Foru Aginduaz egingo da.

2017ko otsaileko testuategina prestatu ondoren (Asteasuko Udala Batzarrak onartu zuen 2017ko martxoaren 6an), hari buruzko txostena egin zuten Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusiko zerbitzu teknikoek, zeinek iritzi baitute espedientean ondo jaso direla Kantauriko Konfederazio Hidrografikoaren txostenak ezarritako zehaztapenak.

Horiek horrela, agintzen da foru agindu honen jarraian doan planaren hirigintzako araudia argitaratzea, 2006ko ekainaren 30eko 2/06 Legeak, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 89.4 artikuluan xedatutakoari jarraituz.

Horrenbestez, niri emandako ahalmenak erabiliz eta aplikagarria den legedia kontuan izanik honako hau

XEDATZEN DUT

Agintzea Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu dadila Asteasuko industriarako lurzoruaren eraikuntza-parametro jakin batzuei dagokien Plangintzako Hiri Antolaketako Arauen 3. aldaketa puntualaren hirigintza araudia.

Ebazpen hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsoa aurkez dezakete interesdunek Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, bi hilabeteko epean, ebazpen hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera.»

*Eranskina:* Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

**DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA****DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Dirección General de Ordenación del Territorio

*3.ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu referida a determinados parámetros edificatorios del suelo industrial. (GHI-103/16-P05-A).*

Con fecha 30 de marzo de 2017, la titular del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio dictó la Orden Foral cuyo contenido a continuación se publica:

«Mediante acuerdo del Consejo de Gobierno Foral, adoptado en sesión de 24 de enero de 2017, se procedió a la aprobación definitiva de la «3.ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu referida a determinados parámetros edificatorios del suelo industrial» con las condiciones que en materia de aguas se establecían en el informe preceptivo de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitido el 12 de julio de 2016.

Dicho acuerdo, que fue publicado en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa número 31 de 14 de febrero de 2017, establecía que el Ayuntamiento de Asteasu debía remitir documentación que incorporara el condicionado del informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico antes de disponer la publicación del contenido del plan, que se realizaría por orden foral de la diputada foral del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio.

Tras la elaboración de un texto refundido de fecha febrero 2017 que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Asteasu en sesión celebrada el 6 de marzo de 2017, el mismo ha sido sometido a informe de los servicios técnicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio que consideran correctamente incorporadas al expediente las determinaciones establecidas en el informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.

Por lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89.4 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se ordena publicar la normativa urbanística del plan que figura a continuación de la presente orden foral.

En su virtud, en el ejercicio de las facultades que me competen, vista la legislación de aplicación,

DISPONGO

Ordenar la publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa de la normativa urbanística correspondiente a la «3.ª Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Asteasu referida a determinados parámetros edificatorios del suelo industrial».

Esta orden foral es definitiva y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra la misma recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.»

Anexo: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

Donostia, 2017ko apirilaren 28a.—Segundo Díez Molinero,  
idazkari teknikoa. (3062)

ERANSKINA

## HIRIGINTZA ARAUDI ALDATUA

### 5. HIRIGINTZA ARAUDI ALDATUA

*96. artikulua. Industriadako lurzatiaren aprobetxamendu eta eraikuntza baldintza orokorrak.*

1. Jarduera zuzeneko lurzatiei aplikagarri zaizkien aprobetxamenduko baldintza orokorrak:

— Planoetan zuzenean gauzatzeko jarduera unitate gisa zehaztutako lurzati bakoitzaren eraikuntza aprobetxamendua (gehienezko hirigintza eraikigarritasuna) lerrokaduren baldintzek zehaztuko dute, artikuluko honek goi solairuentzat ezartzen duen gehienezko eraikigarritasunarekin osatuta.

Hiri Antolaketa Arau hauetan finkatutako eraikin guztietan baimentzen da, modu generikoan, aprobetxamendu osagarri bat solairuarteetan eta goi solairuetan, solairu bakoitzean eraikigarri den gehieneko azaleraren % 30eraino, behe solairua gehi bi goi solairuko (BS+2GS) eraikuntza profila ezarrita.

— Planoetan eraikiezin gisa berariaz kalifikatzen diren industriarako lurzatiaren zatiak, jabari publikokoak barne, eraiki gabe mantenduko dira. Haietan bakarrik baimentzen da hauek ezartzea: instalazioen elementuak, zerbitzuen azpiegitura zentroak, biltegiak eta teilape arinak, itxi gabeak eta ez iraunkorrak, apartatutako ibilgailuak babesteko. Era berean, igogailuak jartzea baimentzen da, behar bezala zurututako kasuetan eta, betiere, egungo produkzio prozesuak eragozten badute eraikinaren beraren barruan jartzea, eta Udalak araututako baldintzetan.

— Aprobetxamenduaren jarraibide orokorrak alde batera utzita, ezingo da ezarri eraikitako inolako elementurik ibai ubideen ertzetik erabilera publikoko zortasunaren 5 m-ko zerrandan, nahiz eta hori industriarako lurzati jakin baten zati izan. Hori betetzen ez duten eta, kasua bada, lehendik dauden eraikuntzak ordeztu dituzten eraikin berriak baldintza horretara egokitu behar dira nahitaez.

Hala, nahiz eta antolaketa planoetan ez den berariaz islatzen zorgunea, ez eta antolaketatik kanpo kalifikatzen ibai ubideen ertzetik babesteko 5 metro zabaleko aipatutako zerrandan dauden mota guztietako eraikuntzak, Hiri Antolaketa Arauen edukiarekin «bat ez datozela» ulertuko da, eta haren mugara erretiratu beharko dira eraikin berriak, egungoak ordeztu diren kasuan.

— 5.3 eta 5.1 planoek, zuzenean gauzatzeko industria erabilera lurzatiaren barnean, ezartzen dituzten eraikuntza lerrokadurak zertxobait alda daitezke xehetasun azterlan baten bidez, betiere, ez bada proposatzen eraikuntza aprobetxamendua handitzea, goi solairuentzat adierazitakoa salbu, eta ez badira aldatzen aldagarriak ez diren «lurzatiaren kanpoko lerrokadurak».

2. Industriadako lurzatiaren eraikuntzako baldintza orokorrak:

— Planoetan zuzenean gauzatzeko jarduera unitate gisa zehaztutako industriarako lurzati guztietan egokitu egingo da eraikuntza, alde batetik, lerrokaduretara eta, bestetik, gehieneko profilera, hots, solairu bat industria prozesuetarako eta behe solairua eta bi goi solairu bulego, aldagela eta jardueraren beraren erabilera lagungarrietarako.

San Sebastián, a 28 de abril de 2017.—El secretario técnico,  
Segundo Díez Molinero. (3062)

ANEXO

## NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

### 5. NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA

*Artículo 96. Condiciones generales de aprovechamiento y edificación de las parcelas industriales.*

1. Condiciones generales de aprovechamiento aplicables a las parcelas de actuación directa:

— El aprovechamiento edificatorio (edificabilidad urbanística máxima) de cada parcela definida en planos como unidad de ejecución directa vendrá definido por las condiciones de alineaciones límite, complementada con la edificabilidad máxima establecida en este artículo en plantas altas.

En todos los edificios consolidados en las presente Normas Subsidiarias, se permite de forma genérica un aprovechamiento complementario en entreplantas y/o plantas altas de hasta el 30 % de la superficie máxima edificable en planta baja, estableciéndose un perfil edificatorio máximo de planta baja más dos alturas (PB+2).

— Las partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en planos como no edificables, incluidas las de dominio público, se mantendrán libres de construcción. Sobre ellas tan sólo se autoriza la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos y tejavanos ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados. Igualmente se autoriza la construcción de ascensores, en casos debidamente justificados y siempre que los procesos productivos actuales impidan su habilitación dentro del propio edificio y bajo las condiciones reguladas por el propio ayuntamiento.

— Al margen de estas pautas generales de aprovechamiento, no se podrá implantar elemento construido alguno en las franjas de 5 m. de servidumbre de uso público a lo largo de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada. Las nuevas construcciones que sustituyan, en su caso, a edificaciones existentes que no cumplan este extremo deberán ajustarse obligatoriamente a este requisito.

En ese sentido, y aún cuando no se refleje expresamente la correspondiente servidumbre en los planos de Ordenación, ni se califiquen como fuera de ordenación, las edificaciones de todo tipo existentes en la franja citada de 5 m. de anchura de protección de las riberas de los cauces fluviales, se entenderán como «disconformes» con el contenido de las Normas Subsidiarias, debiendo retirarse al límite de la misma las nuevas construcciones, en el caso de que actuales sean sustituidas.

— Las alineaciones límite de edificación establecidas en los planos 5.3 y 5.1 en el interior de las parcelas de uso industrial de ejecución directa podrán ser ligeramente modificadas mediante un Estudio de Detalle, siempre que no se plantee incremento de aprovechamiento edificatorio, excepto el señalado en plantas altas, ni se alteren las «alineaciones exteriores de parcela», que no son modificables.

2. Condiciones generales de edificación en las parcelas industriales:

— En el conjunto de las parcelas industriales definidas en planos como unidades de ejecución directa la edificación se ajustará a las alineaciones límite y al perfil máximo de una planta para los procesos industriales y de planta baja y dos plantas altas en zonas de oficinas, vestuarios y usos auxiliares de la propia actividad.

– Oro har, eraikuntzako gehieneko altuera 10 metro izango da, eraikuntzaren barne sestratik neurtuta.

Altuera hori gainditu ahal izango da salbuespen gisa egoera hauetan bakarrik:

a) Udalak onartutako gorabehera tekniko bereziak, eta hala dela behar bezala arrazoituta. Kasu horietan, produkzio beharrek zurituko lukete beharrezko altuera.

b) Espazio gorabeherak diren kasuetan, solairu bat edo bi gehiago egitea beharrezkoa izango da, bakarrik, bulego, aldagela, laborategi eta jardueraren beraren erabilera lagungarrietan erabiltzeko, betiere, jarduera horrek 2.000 m<sup>2</sup> baino gehiagoko okupazio badu. Behar bezala zuritutako kasu horietan, lokalizatuta daudenak gehienez pabiloiaren okupazioaren % 15ean, gehienez 16 metroko altuera baimenduko da, eraikuntzaren behe solairuaren sestraren kotatik fatxadaren puntu altueneraino neurtuta.

– Ez da baimentzen ezarritako eraikuntza lerrokaduretatik iriteten diren eta aprobetxamendu bolumetrikoa duten eraikuntza hegalki, salbu, bulego eta eranskinetako goi solairuetan (ezin dira 80 zentimetro baino gehiago irten).

– Industriadako lurzatiak okupatzen dituzten eraikuntzetako urbanizatutako lurren sestrak eta euste mailak lehendik dagoen urbanizazioarenak izango dira, planoetan adierazitako altimetrya erreferentzien arabera.

– Lurzatiatarako sarbide puntuek integratzen diren espazio publikoetara egokituko dituzte dagokien urbanizazioaren sestrak eta mailak. Era berean, industriadako lurzatiak eraiki ezin daitezkeen eremuek beren perimetroan mantenduko dituzte aurrean dituzten espazio publikoen sestrak eta mailak.

Baimendu egiten da sotoak ezartzea industriadako lurzatiak barnean, betiere, planoetan zehaztutako lurzoru eraikigarriaren perimetroaren barruan egiten bada, eta sotoetarako sartzeko arropalak lurzati pribatuen barnean oso-osorik ezarritako gero. Sotoen altuera libre ez da 2,5 metro baino txikiagoa izango, ezta 3,50 metro baino handiagoa ere.

– Asteasu ibaiaren aldamenean egin daitezkeen edozein eraikuntzak bete egin behar ditu Euskadiko Autonomia Erkidegoko ibai ertzak eta erreka ertzak antolatzen Lurraldearen Arloko Planaren aldaketan ezarritako distantziak.

Ubideen zaintza gunean egiten den edozein lanek arropak erakundeen administrazio baimena beharko du. Baimen hori independentea izango da administrazio publikoetako organoek eman behar duten beste edozeinetatik (Herri Jabari Hidraulikoaren Erregelamenduaren 9.4 artikulua, 1986ko apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartu eta 2008ko urtarrilaren 11ko 9/2008 Errege Dekretuak aldatutakoa).

Debekatuta dago zuzenean edo zeharka isurtzea ur kontinentalak kutsa ditzaketen ur-hondakinak eta hondar produktak edo uren jabari publikoko beste elementuren bat, aurrez ez bada behintzat baimen administratiborik. Ur-hondakinak isurtzeko, aurrez, arropako organismoaren baimena behar da; hori lortzeko, instalazioen titularrak baimenaren eskaera egin behar du, eta eskaera horrekin batera araztegiaren instalazioen ezagutza eta efluenteen parametro-mugak zehazten dituen dokumentazio teknikoak aurkeztuko du (Ur Legearen testu bategina onartzen duen 2001eko uztailaren 20ko 1/2001 Errege Dekretu Legegilearen, 100. artikulua eta hurrengoak; eta 1986ko apirilaren 11ko 849/1986 Errege Dekretuak onartutako Herri Jabari Hidraulikoaren Erregelamenduaren 245. artikulua eta hurrengoak).

Isurketa guztiak baldintza zehatzak bete beharko dituzte, bakarka eta beste isurketekin batera hartuta, isurketa egiten den ur masarentzako ezarritako ingurumen arau eta helburu guztiak bete ditzaten.

– Se establece con carácter general una altura máxima edificatoria de 10 metros, medidos desde la rasante interior de la edificación.

Únicamente se permitirá rebasar excepcionalmente esta altura en las siguientes circunstancias:

a) Circunstancias técnicas especiales aprobadas por el Ayuntamiento en base a la pertinente justificación. En estos casos, la necesidad productiva justificará la altura necesaria.

b) En casos en que por circunstancias espaciales sea necesario la habilitación de una o dos plantas más para uso exclusivamente de oficinas, vestuarios, laboratorios y usos complementarios de la propia actividad, siempre que esta actividad cuente con una ocupación superior a 2.000 m<sup>2</sup>. En estos casos debidamente justificados y localizados como máximo en el 15 % de la ocupación del pabellón, se permitirá una altura máxima de 16 metros, medidos desde la cota de rasante de la planta baja de la edificación hasta el punto más alto de la fachada.

– No se autorizan vuelos edificatorios con aprovechamiento volumétrico que sobresalgan de las alineaciones edificatorias establecidas, excepto en las plantas altas de oficinas y anexos, no pudiendo exceder estos de 80cm.

– Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales serán las de la urbanización existente, según las referencias altimétricas señaladas en planos.

– Los puntos de acceso al interior de las parcelas adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de las parcelas industriales mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente.

Se autoriza la disposición de plantas de sótano en el interior de las parcelas industriales siempre que éstas se circunscriban al interior del perímetro del suelo edificable definido en planos y que las rampas de acceso a los sótanos se inscriban íntegramente en el interior de las parcelas privadas. La altura libre de las plantas de sótano no será menor de 2,50 m ni mayor de 3,50 m.

– Toda nueva edificación colindante al cauce del río Asteasu deberá cumplir las distancias establecidas en la modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los ríos y Arrollos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización de Organismo de cuenca, a cuyo efecto el titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (arts. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

3. Industriadarako lurzatietakoa eraikuntzetan barnean nahiz kanpoan igogailuak jartzeko baldintza orokorrak:

Eraikinaren barruan igogailu bat jartzea ezinezkoa denean, enpresaren arrazoi funtzionalak edo espazialak tarteko, baimena ematen da eraikuntzaren kanpoaldean igogailu bat jartzeko -ez du zenbatuko eraikigarritasunaren ondorioetarako-, bermatuko duenak bulego eta aldagelen goi solairuetarako irisgarritasun unibertetsala.

Erabilera publikoko espazioetan kanpoko igogailuen dorreak ezartzeko, beharrezkoa izango da, hirigintzako lizentzia lortzeaz gain, jabari publikoa okupatzeko beraraziko baimena, legez ezartzen diren baldintzetan. Edonola ere, Udalak ordenantza berezi bat idatz dezake mota horietako igogailuak ezartzeko.

Baimen horiek bertan behera utz daitezke aldez aurretik, eraikina antolaketaz kanpokotzat jotzen denean edo hura berre-raikitzen denean. Edozein kasutan ere, baimena bertan behera uztean jabari publikoa utzi egin beharko da, jatorrizko egoerara lehengoratu, eta uzteak ez du inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik sortuko.

Hala, proposatutako irtenbideak aukera emango du espazio publikoaren funtzionamendu zuzena egiteko, bide sarearekin, oinezkoen erabilerekin eta irisgarritasunarekin lotuta; eta bermatutako geratu behar da, halaber, larrialdietako ibilgailuentzako sarbidea eta 2000ko apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituenak, araututako neurri guztiak.

#### PLANGINTZAKO INDUSTRIALDEA EREMUAREN HIRIGINTZA FITXA

##### A. Mugaketa eta gaur egungo egoera.

Plangintzan «Industrialdea» gisa zehaztutako eremua bat dator Asteasuko udalerriko industri asentamenduekin, haranean zehar daudenak Zizurkilgo mugaren eta Asteasuko hirigunearen ekialdean dagoen agroaldearen instalazioen artean.

Jada neurri handi batean garatuta dagoen eremu bat da, ia oso-osorik okupatua; urbanizazio maila nahiko egokia dauka eta haren oinarritzko hiri egitura jada erabat egituratuta dago.

Asteasu erreka luzeran zeharkatzen du eremua; bertara GI-2631 eta GI-3630 errepideetatik sartzen da.

##### B. Hirigintzako antolaketa proposamena.

«Industrialdea» eremuak 236.700 m<sup>2</sup>-ko azalera hartzen du, hiri lurzoru gisa sailkatzen dena oso-osorik.

Hirigintzako antolaketa erabat finkatuta dago jada egun, eta bakarrik proposatzen da aldaketa txiki batzuk egitea lurzati jakin batzuetan; halaber, goi solairuen eraikigarritasuna handitzeko aukera ematen da, jarduera bakoitzean solairuaren okupazioaren % 30eraino.

Dena den, ikusten da komeniko litzakeela eremuko industria area eta alor desberdinen (I, J eta K areak eta S-2, S-3, S-4 eta S-5 alorrak) hirigintzako garapen progresiboaren emaitza gisa sortutako zuzkidura lurzati berrantolaketa integrala egitea. Hain zuzen, denboran zehar gehiegi zatitutako hirigintzako kudeaketak zuzkidura lurzati desberdin batzuk sortu ditu, kasu batzuetan kalifikatzen direnak berdegune edo espazio libre gisa, eta beste kasu batzuetan, berriz, merkataritza eta gizarte ekipamendurako eremu gisa, zeintzuek, sakabanatuak eta zati-tuak daudelako, eraginkortasun oso txikiak eta zalantzarako funtzionalitatekoak baitira.

Berrantolaketa hori heltzeko asmoz, Udalak industria poligonoen alboko lursail bat erosi du, industriagune osoaren antolaketa globalari eransteko, espazio libreen, berdeguneen eta kirol guneen zuzkidurak eremu horretan biltzeko, industriagune

3. Condiciones generales de habilitación de ascensores interiores o exteriores a las edificaciones en parcelas industriales:

En caso de ser inviable la construcción de un ascensor en el interior del edificio, bien sea por razones funcionales y/o espaciales de la empresa, se autoriza la edificación de un volumen de ascensor por el exterior de la edificación, sin que el mismo compute a efectos de edificabilidad, que garantice la accesibilidad universal a las plantas altas de oficinas y vestuarios.

Para la implantación de torres de ascensores exteriores en espacios de uso público será necesaria la obtención además de la licencia urbanística, la autorización expresa de la ocupación del dominio público, en las condiciones que legalmente sean establecidas. En cualquier caso el Ayuntamiento podrá redactar una ordenanza específica para la habilitación de este tipo de ascensores.

Dichas autorizaciones cesarán anticipadamente cuando el edificio sea declarado fuera de ordenación o se proceda a su reconstrucción. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la desocupación del dominio público, restituyéndolo a su estado original, sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto.

En cualquier caso, la solución planteada permitirá el correcto funcionamiento del espacio público, en relación con la red viaria, uso peatonal y accesibilidad, debiendo quedar garantizado, asimismo, el acceso para vehículos de emergencia y todas las medidas reguladas en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

#### FICHA URBANÍSTICA DEL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO «INDUSTRIALDEA»

##### A. Delimitación y situación actual.

El ámbito de planeamiento definido como «Industrialdea» corresponde al conjunto de los asentamientos industriales del municipio de Asteasu que se extienden, a lo largo del valle, entre la muga de Zizurkil y las instalaciones de la agroaldea enclavadas al Este del núcleo urbano de Asteasu.

Se trata de un ámbito ya sustancialmente desarrollado, ocupado prácticamente en su totalidad con un nivel medio aceptable de urbanización y cuya estructura urbana básica se encuentra ya, por tanto, plenamente configurada.

La regata Asteasu recorre longitudinalmente el ámbito al que se accede desde las carreteras GI-2631 y GI-3630.

##### B. Propuesta de ordenación urbanística.

El ámbito «Industrialdea» comprende una superficie de 236.700 m<sup>2</sup> que se clasifica en su totalidad como Suelo Urbano.

La ordenación urbanística se encuentra ya en la actualidad plenamente consolidada y tan sólo se plantean algunas modificaciones menores en parcelas concretas, así como la posibilidad de aumentar la edificabilidad de las plantas altas hasta un 30 % de la ocupación en planta de cada actividad.

Se contempla, sin embargo, la conveniencia de proceder a la reordenación integral del conjunto de las parcelas dotacionales generadas como resultado del progresivo desarrollo urbanístico de las distintas áreas y sectores industriales del ámbito (Áreas I, J y K y Sectores S-2, S-3, S-4 y S-5). En efecto, la gestión urbanística excesivamente fragmentada en el tiempo ha generado una serie de diferentes parcelas dotacionales, calificadas en unos casos como zonas verdes o espacios libres y en otros como zonas de equipamiento comercial y/o social, que por su situación dispersa y fragmentada resultan de poca efectividad y dudosa funcionalidad.

Para acometer esta reordenación el Ayuntamiento ha procedido a la adquisición de un terreno colindante con los polígonos industriales, para incorporarlo a la ordenación global del conjunto de la zona industrial, concentrando en este espacio las

osoak bete beharreko espazio libreen zuzkiduraren ratio globala inolaz ere murriztu gabe.

Zuzkidura espazioen birbanaketatik abiatuta, proposatzen da, halaber, ekipamendurako zuzkidurak lurzati egokienetan kontzentratzea; horrela, libre uzten dira gainerako lurzatiak, industria aprobetxamendu berrira bideratuta.

Osagarri gisa, antolaketarako bi aukera proposatzen dira J arean dagoen hondar bizitoki gune txikirako, hau da, lehendik dagoen bizitoki eraikuntza mantentzearen aukeraz gain, industria erabilerara aldatzeko aukera.

Azkenik, proposatzen da hiri mugikortasuneko beste ibilbide bat eratzea haranean zehar, hirigunea eta industriagunea lotzeko egun nahitaezko bidea den GI-2631 errepidearen alternatiba gisa. Hortaz, proposatzen da bidegorri bat eraikitzea, Asteasuko erdigunetik abiatu eta industriagunea zeharkatuz Zizurkilgo udalerriraino iritsiko dena.

#### C. Hirigintza araudi orokorra.

- Azalera: 236.700 m<sup>2</sup>.
- Kalifikazioa: hiri lurzorua.
- Zonakate globala: (3. planoaren arabera).
- Bideen sistema orokorra: 940 m<sup>2</sup>.
- Ibai ubideen sistema: 900 m<sup>2</sup>.
- Bidegorria: 2.600 m<sup>2</sup>.
- Espazio libreen sistema: 32.688 m<sup>2</sup>.
- Ekipamendu komunitarioko sistema: 5.658 m<sup>2</sup>.
- Industrialdeak: 193.914 m<sup>2</sup>.
- Hiri egitura eta plangintzaren eremuak: Ikus 4. plano.

Hiri egitura eratzen duten elementu nagusien erreferentziekin lotuta, 4. planoan zehazten dira plangintzako eremu desberdinak (ibai ubideak, bideen sistema orokorraren hiri zatiak, hiri barneko bide sarea eta aparkaleku publikoko eremuak, bidegorria, hiri parke eta berdegune publikoak, plazak, espaloiak, aldibereko bideak eta oinezkoentzako eremu publikoak eta ekipamendu komunitarioko zuzkidurak). Alde batetik, lehendik dagoen hirigintzako garapen eremua, zeinaren antolaketa urbanizazioak finkatuz hartzen baita, nahiz eta aukera bat egon goi solairuetan eraikigarritasuna handitzeko, eraikuntza eskubide hori gauzatzen den eraikinek zuzkidura jardueran finkatu gabeko hiri lurzorutzat hartuko dira, hirigintza eraikigarritasuna handitzearen ondorioz. Eremu hori I-0 hirigintzako eskuhartze area gisa identifikatzen da. Eta, bestetik, badaude hirigintzako eskuhartze area batzuk (I.1etik eta I.8ra), zeintzuentzat eragiketa bereziak proposatzen baitira.

– Urbanizazioa: Udalak idatzi ditzake bide jardueretarako, zerbitzuen azpiegiturarako edo urbanizazio orokorrerako urbanizazio arrunteko lanen proiektuak, eremu osorako edo beharrezko zatietarako, eta lanen kostua eta gauzatzea eragindako areei jasanarazi ahal dizkie.

#### D. Kudeaketa prozesua eta hirigintza erregulazioa.

– B epigrafean adierazitako antolaketako estrategia orokorrekin, egungo plangintzaren aldaketa puntuala egiteko berrikuspenean industrialderako proposatzen diren eragiketak hirigintzako eskuhartze area batzuetan (I-1etik eta I-8ra) kontzentratzen dira. Gainerako industrialdeentzat –denak A-0 hirigintzako eskuhartze arean daude eta orain berrikuspenean hiri lurzoru gisa sailkatzen dira– mantendu egiten da haietako bakoitzean onartutako eta gaurdaino indarrean dagoen garapen plangintza, goi solairuetan eraikigarritasuna handitzearen salbuespe-

dotaciones de espacios libres, zonas verdes y áreas deportivas, sin merma alguna del ratio global de la dotación de espacios libres del conjunto de la zona industrial.

A partir de esta redistribución de los espacios dotacionales se propone, así mismo, concentrar las dotaciones para equipamiento en las parcelas más idóneas, destinando las restantes parcelas liberadas a nuevo aprovechamiento industrial.

Complementariamente, se procede, también, a la propuesta de una doble opción de ordenación para el pequeño enclave residencial residual existente en el área J, planteando, además de la opción del mantenimiento de la edificación residencial existente, la posibilidad de cambio de uso a industrial.

Se propone, por último, la creación de un nuevo itinerario de movilidad urbana a lo largo del valle, de carácter alternativo al de la carretera GI-2631 que constituye en la actualidad la vía obligada de conexión entre el centro urbano y la zona industrial. Se plantea, por tanto, la construcción de un bidegorri que arrancando desde el centro de Asteasu discurra a lo largo de toda la zona industrial hasta conectar con el municipio de Zizurkil.

#### C. Normativa urbanística general.

- Superficie: 236.700 m<sup>2</sup>.
- Clasificación: Suelo urbano.
- Zonificación global: (Según plano n.º 3).
- Sistema general viario: 940 m<sup>2</sup>.
- Sistema de cauces fluviales: 900 m<sup>2</sup>.
- Bidegorri: 2.600 m<sup>2</sup>.
- Sistema de espacios libres: 32.688 m<sup>2</sup>.
- Sistema de equipamiento comunitario: 5.658 m<sup>2</sup>.
- Zonas industriales: 193.914 m<sup>2</sup>.
- Estructura urbana y ámbitos de planeamiento: Ver plano n.º 4.

Sobre la referencia de los principales elementos que configuran la estructura urbana (cauces fluviales, tramos urbanos del sistema general viario, red viaria urbana interna y áreas de aparcamiento público, bidegorri, parques urbanos y zonas verdes públicas, plazas, aceras, vías de coexistencia y áreas peatonales públicas y dotaciones de equipamiento comunitario) se definen en el plano n.º 4 diferentes ámbitos de planeamiento. Por un lado, el ámbito del desarrollo urbanístico existente, cuya ordenación se considera ya consolidada por la urbanización, si bien existiendo una posibilidad de aumento de la edificabilidad en plantas altas, los edificios en los que se ejercite este derecho edificatorio tendrán la consideración de suelo urbano no consolidado en actuación de dotación, por incremento de la edificabilidad urbanística. Este ámbito se identifica como el Área de Intervención Urbanística A.I.U. I-0. Y por otro lado, una serie de Áreas de Intervención Urbanística para las que se plantean operaciones específicas, A.I.U. I.1 a A.I.U. I.8.

– Urbanización: El Ayuntamiento podrá redactar proyectos de obras de urbanización ordinarias para actuaciones viarias, de infraestructuras de servicios o de urbanización general referentes a la totalidad o partes de la zona que lo requieran, cuyo coste y ejecución podrán ser repercutidos a las áreas afectadas.

#### D. Proceso de gestión y regulación urbanística.

– Con la estrategia general de ordenación señalada en el epígrafe B, las operaciones de modificación puntual del actual planeamiento vigente que se plantean en la Revisión para la zona industrial se concentran en unas Áreas de Intervención Urbanística específicas (I-1 a I-8). Para el resto de las zonas industriales, integradas todas ellas en la A.I.U. A-0 y clasificadas ahora en la Revisión todas ya como suelo urbano, se mantiene el planeamiento de desarrollo aprobado y vigente hasta la fecha en cada una de ellas, con las salvedades de aumentos de edifi-

nekin. Hirigintzako araudi xehatua zehazten da hirigintzako esku-hartze area bakoitzarentzat bere kudeaketa eta hirigintza araubide zehaztuak.

– «Industrialdea» hirigintza eremuan, kontuan hartu behar da han dagoen arrisku egoera, eta bermatu egin behar da 100 eta 500 urteko errepika-aldiko ur kolpeen lerroen artean dauden areetan egingo diren jarduerak kota jakin batean burutuko direla, non salbuetsita geratuko baita 500 urteko errepika-aldiko uholde arriskutik.

– Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruei buruzko IHOBEren inbentarioan jasota dauden Hierros Vicuña eta Sintequímica Guipuzcoana enpresen lurzatietan aplikatuko dira, hala badagokio, 1/2005 Legeak ezarritako zehaztapenak betetzetik sor daitezkeen betekizunak eta kargak.

E. Hirigintzako araudi xehatua, industrialdea eremuan zehaztuako hirigintzako esku-hartze areentzako (I-0tik I-8ra).

– Zonakapen xehatua: 5.3 planoan zehazten da plangintzako «Industrialdea» eremu osoaren zonakatze xehatua.

– Hirigintzako araudi xehatua: Jarraian doa, alde batetik, I-0 hirigintzako esku-hartze areari dagokion araudi berezia, zeinean proposatzen baita lehendik dagoen hirigintza antolaketa finkatzea, lehen aipatutako goi solairuen eraikuntzaren salbuespenarekin; eta, bestetik, I-1etik I-8ra bitarteko hirigintzako esku-hartze areei dagokiena, zeintzuetan hirigintzako antolaketa xehatu berri bat proposatzen baita area bakoitzarentzat.

#### I-0 HIRIGINTZAKO ESKU-HARTZE AREAREN ARAUDIA (Ikusi 4. eta 5.3 planoak)

– Deskripzio orokorra eta antolaketa irizpideak.

I-0 hirigintzako esku-hartze area gisa definitutako arean sartzan dira Industrialdea eremuan ia garatuta, urbanizatuta eta eraikita dauden eremu guztiak, zeintzuetan aurreikusten baita lehendik dagoen antolaketa edo indarrean dagoen plangintza finkatzea.

I-0 hirigintzako esku-hartze area 4. planoan mugatzen da. Azalera: 209.880 m<sup>2</sup>.

Area horren barruan daude aurreko Hiri Antolaketakoa Arauetako hiri lurzoruko I, J eta K areak eta lurzoru urbanizagarriko S-2, S-3, S-4 eta S-5 alorrak; horietatik atera egin dira I-2tik I-8ra arteko hirigintzako esku-hartze areei dagozkien azalera, hirigintzako antolaketa berezi berri bat izango dutenak orain.

– Hirigintza jarduera eta hirigintzako araubide xehatua.

I-0 hirigintzako esku-hartze osoan lurzatik jardungo da zuzenean, eraikuntza proiektuen eta urbanizazio lanen proiektu osagarrien bidez.

Horretarako, 4. eta 5.3 planoetan berariaz zehazten dira zuzeneko gauzatze kudeaketako unitate gisa egituratutako lurzatiak.

Zuzenean gauzatzeko jarduera unitate batean jardutean nahitaezkoa izango da kontuan hartzea hirigintza tratamendua osotasunez hartzea; hala behar bada, behin urbanizatuta laga egingo da 5.3 planoan jabari eta erabilera publiko gisa kalifikatutako lurzoru guztia.

– Hiri egitura eta zonakatze xehatua.

4. eta 5.3 planoetan ezartzen dira I-0 hirigintzako esku-hartze arearen hiri egitura eta zonakatze xehatua, bideen sistema lokalaren, aparkaleku publikoen areen, espazio librearen eta berdeguneen sistemaren eta zuzkidura erreserbarako lurzati mugaketa xehatuarekin, eta industria aprobetxamendurako lurzati guztien definizio zehatzarekin.

cabilidad en plantas altas. En la normativa urbanística pormenorizada se especifica para cada A.I.U. su proceso de gestión y su regulación urbanística particularizados.

– En el ámbito urbanístico «Industrialdea» se deberá tener en cuenta la situación de riesgo existente y garantizarse que las actuaciones situadas en las áreas comprendidas entre las líneas de avenida de periodo de retorno de 100 y 500 años se desarrollen a una cota tal que quede exenta del riesgo de inundación para el periodo de retorno de 500 años.

– En las parcelas de Hierros Vicuña y Sintequímica Guipuzcoana incluidas en el Inventario de suelos potencialmente contaminados de IHOBE se aplicarán, en su caso, las posibles obligaciones y cargas que pudieran proceder del cumplimiento de las estipulaciones establecidas en la Ley 1/2005.

E. Normativa urbanística pormenorizada para las diferentes áreas de intervención urbanística, A.I.U. I-0 A A.I.U. I-8, definidas dentro del ámbito industrialdea.

– Zonificación pormenorizada: La zonificación pormenorizada para el conjunto del ámbito de planeamiento «Industrialdea» se define en el plano n.º 5.3.

– Normativa urbanística pormenorizada: A continuación se presenta el desarrollo de la normativa específica particularizada correspondiente al Área de Intervención Urbanística A.I.U. I-0, en la que se plantea la consolidación de la ordenación urbanística ya existente, con la salvedad de la edificación en plantas altas ya comentada, y a las Áreas de Intervención Urbanística A.I.U. I-1 a I-8, para las que se plantea, en cada caso, una nueva ordenación urbanística detallada.

#### NORMATIVA PARTICULARIZADA DEL A.I.U. I-0 (Ver planos nos 4 y 5.3)

– Descripción general y criterios de ordenación.

Se inscriben dentro del área definida como A.I.U. I-0 el conjunto de las zonas del ámbito Industrialdea ya prácticamente desarrolladas, urbanizadas y edificadas, en las que se contempla la consolidación de la ordenación existente y/o del planeamiento vigente precedente.

El ámbito del A.I.U. I-0 queda delimitado en el plano n.º 4. Su superficie total asciende a 209.880 m<sup>2</sup>.

Corresponde al conjunto los ámbitos de las áreas I, J y K, de suelo urbano, y los sectores S-2, S-3, S-4 y S-5, de suelo urbanizable, de las anteriores Normas Subsidiarias, de los que se han extraído los recintos correspondientes a las áreas A.I.U. I-2 a I-8 que son objeto ahora de una nueva ordenación urbanística específica.

– Actuación urbanística y regulación urbanística pormenorizada.

En el conjunto del área A.I.U. I-0 se actuará de forma directa por parcelas, mediante los correspondientes Proyectos de Edificación y Proyectos complementario de Obras de Urbanización.

A tal efecto, en los planos nos 4 y 5.3 se definen expresamente las diferentes parcelas que se configuran como unidades de gestión de ejecución directa.

Cuando se actúe sobre una unidad de ejecución directa se contemplará obligatoriamente el tratamiento urbanístico de la totalidad de la misma, formalizando, en su caso, la cesión, una vez urbanizado, de todo el suelo calificado en el plano n.º 5.3 como de dominio y uso público.

– Estructura urbana y zonificación pormenorizada.

En los planos nos 4 y 5.3 se establece la estructura urbana y la zonificación pormenorizada para el A.I.U. I-0 con la delimitación detallada del sistema local viario, las áreas de aparcamiento público, el sistema de espacios libres y zonas verdes, las parcelas de reserva dotacional y la definición precisa del conjunto de las diferentes parcelas de aprovechamiento industrial.

– Partzelazioak.

4 eta 5.3 planoetan zuzenean gauzatzeko unitate gisa zehaztutako lurzatiak edo kudeaketa unitateak banaezintzat jotzen dira, hasiera batean, eta, hortaz, «gutxieneko lurzati» gisa egituratzen dira.

Hipotetikoki, lurzati bat banatzeko aukera aurreikusten da, baldin eta, banaketa horren premia zuritzen duen xehetasun azterketa bat egiten bada eta antolaketa baldintza hauek osoz osorik betetzen badira:

\* Lurzati eraikigarri bakoitzaren gutxieneko neurria: 800 m<sup>2</sup> eraiki solairuan.

\* Kalera ematen duen gutxieneko fatxada: 15 metro.

\* Gutxieneko aparkaleku hornidura: aparkaleku plaza bat eraikitako 100 m<sup>2</sup> karratuko, 5.3 planoan adierazitako aparkaleku zuzkidurak errespetatuz.

– Industriadako lurzatiaren aprobetxamendu eta eraikitze baldintzak.

I-O hirigintzako esku-hartze areako industriadako lurzati guztiaren aprobetxamendu eta eraikitze baldintzak arautuko dira araudi orokorraren 96. artikuluan modu generikoan xedatutakoari jarraituz.

– Urbanizazio eta aparkamendu baldintzak.

I-O hirigintzako esku-hartze areako industriadako lurzati guztiaren urbanizazio eta aparkamendu baldintzak arautuko dira araudi orokorraren 97. artikuluan modu generikoan xedatutakoari jarraituz.

– Industriadako lurzatiaren erabilerean erregulazioa.

Industriadako lurzatiaren erabilerean erregulazioa egokitu egingo da araudi orokorraren 24. artikuluan jasotako xedapenarekin. Asteasuko industria lurzoruan debekatuta daude 24. artikuluan 4. kategoriara esleitutako erabilera.

– Kutsatuta egon daitezkeen lurzorua.

5.3 planoan kokatzen dira kutsatuta egon daitezkeen lurzoruen inbentarioan jasotako lurzatiak. Haietan 1/2005 Legeak ezarritako xedapenak aplikatuko dira. Zehazki, lurzorua kalitatearen adierazpena egin behar da, lur-mugimenduak egiteko baimena eman aurretik, aipatutako legearen 17.B) artikuluan xedatutakoaren arabera.

– Parcelaciones.

Las diferentes parcelas o unidades de gestión definidas en los planos nos 4 y 5.3 como unidades de ejecución directa se declaran, en principio, indivisibles y se configuran, por tanto, como «parcelas mínimas».

Únicamente se posibilita la hipotética capacidad de subdivisión de una parcela si, previa redacción de un Estudio de Detalle en el que se justifique su pertinencia, se cumplimentan la totalidad de los siguientes requisitos de ordenación:

\* Tamaño mínimo de cada parcela edificable: 800 m<sup>2</sup> construidos en planta.

\* Fachada mínima a calle de acceso: 15 metros.

\* Respeto del estándar mínimo de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos sin merma de las dotaciones de aparcamiento señaladas en el plano n.º 5.3.

– Condiciones de aprovechamiento y edificación de las parcelas industriales.

Las condiciones de aprovechamiento y edificación del conjunto de las parcelas industriales del A.I.U. I-O se regularán según lo dispuesto de forma genérica en el artículo n.º 96 de la normativa general.

– Condiciones de urbanización y aparcamiento.

Las condiciones de urbanización y aparcamiento del conjunto de las parcelas industriales del A.I.U. I-O se regularán según lo dispuesto de forma genérica en el artículo n.º 97 de la normativa general.

– Regulación de usos en las parcelas industriales.

La regulación de usos en las parcelas industriales se ajustará a las disposiciones contenidas en el artículo n.º 24 de la normativa general. Quedan prohibidos en el suelo industrial de Asteasu los usos adscritos a la 4.ª Categoría del artículo n.º 24.

– Suelos potencialmente contaminados.

En el plano 5.3 se localizan las parcelas incluidas en el inventario de suelos potencialmente contaminados. En ellas serán de aplicación las disposiciones establecidas en la Ley 1/2005. Concretamente, deberá realizarse la declaración de la calidad del suelo previamente a la concesión de la autorización que habilite para la ejecución del movimiento de tierras, según lo establecido en el artículo 17. B) de la citada ley.