

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

LASARTE-ORIAKO UDALA

Iragarpena

Udal honetako Osoko Batzarrak, 2021eko irailaren 9an egin-dako ohiko bilkuran, ondoko erabaki hau hartu zuen:

Lehenengo. EH-Bildu udal-taldeak egindako alegazioak ezestea, hargatik eragotzi gabe Planaren testuan haren kontsiderazioren bat sartzea.

Bigarren. Behin betiko onartzea A-7 Michelin 2 AIUren Plan Berezia, LKS, Ingeniería S. Coop. enpresak idatzia,

Hirugarren. Onespenaren erabakia jakinaraztea eremuren jabeari eta Plan Bereziaren sustatzaileari, eta sustatzaileari gogoraraztea beharrezkoa dela urbanizazio proiektuak arretaz aztertzea Geltoki kaleko oinezkoentzako pasabidea, eta arreta berezia jartzea Geltoki kaleko iparraldeko eta hegoaldeko espaloien jarraitutasuna hobetzeko, planteatutako biribilgunearen eragina jasango baitute.

Laugarren. Plan Berezia Gipuzkoako Foru Aldundiari igortzea, argitaratu aurretik Hirigintza-plangintzaren administrazio erregistroan gorde dezan.

Plana indarrean jartzeko eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 88. artikuluan aurreikusitako ondorioak sortzeko, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuko da behin betiko onespene-erabakiaren eta Hirigintzarauden eduki osoa, eta adieraziko da dagokion Hirigintza-plana aipatu erregistroan gordailutu dela.

Behin betiko onarpenaren erabakia, gainera, Gipuzkoako lurralde historikoan hedapen handiena duen egunkarian edo egunkarrietan argitaratuko da.

Bosgarren. Plan Bereziaren ingurumen-txosten estrategikoa formulatzen duen Ingurumen Administrazioaren zuzendariaren 2018ko irailaren 5eko Ebazpena 2018ko irailaren 25eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkarian* argitaratu zela jakinaraztea. Ingurumen-txostena argitaratu den helbide elektronikoa honako: <https://www.euskadi.eus/y22-bopv/eu/bopv2/datos/2018/09/1804665e.shtml>.

Iragarki honen aurretik, Lasarte-Oriako Michelin A-7 HJeren Hiri Antolamenduko Plan Bereziaren ale bat bidali zaio Gipuzkoako Foru Aldundiari, erregistroan gordailuti dezan, bai eta haren kopia bat ere euskarri informatikoan.

Honako ebazpen honen kontra, behin betikoa baita bide administratiboan, administrazioarekiko auzietako errekurtsioa jarri ahalko da, Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietako Aretoan, Bilbon, bi hilabeteko epean, notifikazio hau jaso eta hurrengo egunetik kontatzen hasita.

Horrek guztiak ez du eragotziko alde aurretik eta nahi izanez gero Berraztertzeko Errekurtsioa aurkeztu ahal izatea, hilabeteko epean, jakinarazten zaizun egintza hau agindu duen organo berari.

Lasarte-Oria, 2021eko urriaren 4a.—Agustin Vadivia Calvo, (6505)

AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA

Anuncio

El Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 9 de septiembre de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

Primero. Desestimar las alegaciones efectuadas por el grupo municipal EH-Bildu, sin perjuicio de la inclusión que se ha efectuado de alguna de las consideraciones efectuadas en el texto del Plan.

Segundo. Aprobar definitivamente el Plan Especial del AIU A-7 Michelin 2 redactado por LKS, Ingeniería S. Coop.

Tercero. Notificar el acuerdo de aprobación, al propietario del área y promotor del Plan Especial, recordando al Promotor que es necesario que el proyecto de urbanización analice detenidamente el paso peatonal de la calle Geltoki poniendo especial atención a la mejora de la continuidad de las aceras norte y sur de Geltoki kalea, que van a verse afectadas por la rotonda planteada.

Cuarto. Remitir el Plan Especial a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su depósito en el Registro administrativo de planeamiento urbanístico con carácter previo a su publicación.

A los efectos de la entrada en vigor del plan y para la producción de los efectos previstos en el artículo 88 de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo, se publicará en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa el contenido íntegro del acuerdo de aprobación definitiva y de las normas urbanísticas, con indicación de haberse producido el depósito del correspondiente plan urbanístico en el citado registro.

El acuerdo de aprobación definitiva se publicará además en el diario o diarios de mayor difusión en el territorio histórico de Gipuzkoa.

Quinto. Comunicar que la Resolución de 5 de septiembre de 2018, del Director de Administración Ambiental, por la que se formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial, fue publicada en el *Boletín Oficial del País Vasco* de fecha 25 de septiembre de 2018, siendo la dirección electrónica en la que se ha publicado el informe ambiental la siguiente: <https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2018/09/1804665a.shtml>.

Con anterioridad a este anuncio, se ha remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa, a los efectos de su depósito en el Registro, un ejemplar del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU A-7 Michelin de Lasarte-Oria, así como una copia en soporte informático del mismo.

Contra esta resolución, que es definitiva en la vía administrativa, podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en Bilbao, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al del recibo de esta notificación.

Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de presentar con carácter previo y potestativo Recurso de Reposición en el plazo de un mes ante el mismo órgano que dictó el acto que se le notifica.

Lasarte-Oria, a 4 de octubre de 2021.—El alcalde, Agustin Vadivia Calvo. (6505)

LEHEN TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazioaren xedea eta eremua.

Hirigintza arau hauen xedea H.J.E.-ren lurren eta eraikuntzen erabilera arautzea da. Lasarte-Oriako «A-7 – Michelin 2»-ren Hiri Antolaketako arauak eta erabat onartzen direnean sartuko dira indarrean eremu osoan.

2. artikulua. Indarrean sartzea eta indarraldirako baldintzak.

HAPB hau indarrean sartuko da erabat onartzen denean eta indarrean dagoen legedian zehazten diren argitaratze baldintzak betetzen direnean eta indarrean mantenduko da indargabetzen ez den bitartean.

HAPB-ko zehaztapen bat edo gehiagoren indargabetzeak ezeztatzeak edo aldaketak ez du eraginik izango gainerakoen baliotasunean, horietakoren bat aplikatu ezin denean salbu, horiekin duen interrelazioagatik edo menpekotasunagatik.

3. artikulua. Plan Berezia eratzeke dokumentuak eta horien arauen irismena.

1. HAPB-ren eratze dokumentuak.

Dokumentu hauek eratzen dute HAPB hau:

A dokumentua. Memoria eta eranskinak.

B dokumentua. Hirigintza arauak.

C dokumentua. Antolakuntza gidalerroak eta exekuzioaren Kudeaketa.

D. dokumentua. Bideragarritasun ekonomiko-finantza-rioren azterketa.

E dokumentua. Laburpen exekutiboa.

F dokumentua. Planoak.

2. Dokumentuen arau-izaera.

Proiektuaren arauak artikuluko 1. Epigrafean zehaztutako dokumentuetan zehazten den arren, «B» dokumentua (Hirigintza Arauak) eta F Dokumentua (Planoak) dira bereziki Hirigintza esku-hartzearen arau eta erregulazio izaera hori dutenak, beraz, arauak bertako zehaztapenetara egokitu beharko dira derrigorrez.

Gainerako dokumentuak, funtsean, adierazgarriak, erreferentzialak edo justifikatzaileak dira, eta, beraz, edukiari dago-kionez aurrez aipatutakoekin kontraesanik izanez gero, horiek izango dute lehentasuna.

Hirigintza arau hauetan hartzen ez diren izaera orokorreko kasuetan, Lasarte-Oriako Hiri Antolamenduko Arauen araudi orokorra gailenduko da.

3. Dokumentuen arteko desadostasuna.

Arau izaera duten eta eskala desberdinetan gauzaturako planoen artean desadostasunen bat agertuko balitz, Hirigintza-zehaztapen konkretu baten gainean, eskala xehatuagoan egindako planoetan zehazten dena gailenduko da, desadostasun hori, ezken hauetan dagoen errore material batengatik gertatzen ez bada.

Hirigintza arauetan, euskarazko testuaren eta gaztelarazko testuaren artean kontraesan bat egongo balitz, gaztelaraz idatzitako jatorrizko testua gailenduko da.

4. artikulua. Exekutatzeko baldintza orokorrak.

HAPB honen edukia exekutatzeko beharrezkoa izango da Hirigintza Ekintzaren Programa, Hirigintza Proiektua eta Birpartzelazio Proiektua erabat onartzea.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación.

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones del A.I.U. «A-7 – Michelin 2» de las Normas Subsidiarias de Lasarte-Oria y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del área.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

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

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.

1. Documentos constitutivos del PEOU.

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

Documento A. Memoria y anexos.

Documento B. Normas urbanísticas.

Documento C. Directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento D. Estudio de viabilidad económico financiera.

Documento E. Resumen ejecutivo.

Documento F. Planos.

2. Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos «B» Normas Urbanísticas y «F» Planos los que poseen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

En aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirán la normativa general de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Lasarte-Oria.

3. Discordancias entre documentos.

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución.

Para la ejecución del contenido del presente PEOU será necesaria la previa aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.

Eremu barruan dauden lurren jabeek sestra gaineko erakuntza lizentzia eskatu ahal izango dute orube bihurtu aurretik, betiere jarraian zehazten diren baldintzak betetzen badira.

a) Birpartzelazio proiektuaren onartzen ekimenak, trinkotasuna irabazi izana bide administratiboan.

b) Hirigintza lanen gauzatzeko egoeragatik Administrazioak erakuntza amaitzean lursailak orube baldintza izateko beharrezko zerbitzu guztiak edukiko dituela aurreikustea.

c) Lizentzia eskaera idatzian erakuntza, Hirigintza lanak amaitu arte ez erabiltzeko eta baldintza hori, eraikin osorako edo haren zati baterako jabego edo erabilera eskubide-lagatzeez zehazteko konpromisoa hartzea.

Eraikinak ezingo dira okupatu, eraikin horietan eragina izango duen Hirigintza lanak guztiz amaitu arte modu egokian, baimendutako Hirigintza proiektuaren arabera, eta ur- eta energia elektriko-, zein estolderia-hornidurak funtzionatzeko moduan egon arte.

Eraikuntzarekin batera, Hirigintza ez bada gauzatzen, lizentzia iraungiko da kalte-ordainak jasotzeko eskubiderik gabe eta eraikinaren erabilera galaraziko da, hirugarren erosleek, ondorioz sortutako, kalte ordainak jasotzeko duten eskubideak kalte gabe.

BIGARREN TITULUA

HIRIGINTZA ERREGIMENA

1. KAPITULUA. LURRAREN KALIFIKAZIO ZEHATZAREN ERREGIMENA

5. artikulua. Kalifikazio zehatzaren erregimenaren definizioa.

H.J.E. eremua Lasarte-Oriako «A-7 – Michelin 2» HJE eremua kapitulu honetan definitzen den kalifikazio xehatuaren erregimenaren menpe egongo da, HAPB honetako PII.01 «Zonifikazio xehatua» planoan zehaztutako zonifikazio xehatuari jarraikiz.

6. artikulua. Lurraren sailkapena.

HAPB honen xedea den eremua hiri-lur ez finkatu gisa sailkatuta dago.

7. artikulua. Zonifikazio-kodea.

HAPB honetan jasotako zonifikazioa 2.9 artikuluan zehaztutako zonifikazio erregimenari egokitu da. Lasarte-Oriako Hirigintza Arauen eta Hirigintza Arau Orokorren erabilera-xehatuko eremuetako erakuntza, erabilera eta domeinu aplikagarriaren erregimen orokorra.

Zonifikazio xehatua H.J.E. eremuan «A-7 – Michelin 2» honako «erabilera-xehatuko eremuan» zerrendara egokitzen da.

e.1.3. Hiri barruko bide nagusiak (S.G).

e.1.4. Hiriko bideak (S.L.), espaloiak eta bidegorriak.

f.1.1. Hiriko espazio libreak (S.L.).

b. Industria-erabilerrako lursailak.

c. Erabilera tertziarioko lursailak.

e.1.3. Hiri barruko bide nagusiak (S.G).

– Jabegoa: Publikoa (Udala).

– Erabilera bereizgarria Errepide zirkulazioa.

– Baimendutako erabilerrak: Oinezkoentzako zirkulazioa, aparkalekua, garajea (sestra azpian) eta zerbitzu azpiegiturak (sestra azpian eskusiboki).

Los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación sobre rasante antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos.

a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Parcelación.

b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contar con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios de manera correcta en función del proyecto de urbanización aprobado, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO

CAPÍTULO 1.º RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable.

El ámbito A.I.U. «A-7 – Michelin 2» de Lasarte-Oria queda sometido al régimen de calificación pormenorizado que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el Plano PII.01 «Zonificación pormenorizada» del presente PEOU.

Artículo 6. Categorización del suelo.

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano no consolidado.

Artículo 7. Código de Zonificación.

La zonificación recogida en el presente PEOU está adaptada al régimen de zonificación establecido en el artículo 2.9. Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las zonas de uso pormenorizado, de las Normas Urbanísticas Generales de las Normas Subsidiarias de Lasarte-Oria.

La zonificación pormenorizada del ámbito A.I.U. «A-7 – Michelin 2», se ajusta a la siguiente relación de «zonas de uso pormenorizado».

e.1.3. Vías urbanas principales (S.G.).

e.1.4. Vías urbanas (S.L.), aceras y carriles-bici.

f.1.1. Espacios libres urbanos (S.L.).

b. Parcelas de uso industrial.

c. Parcelas de uso terciario.

e.1.3. Vías urbanas principales (S.G.).

– Dominio: Público (Ayuntamiento).

– Uso característico: Circulación rodada.

– Usos autorizados: Circulación peatonal, aparcamiento, garaje (bajo rasante) e infraestructuras de servicio (exclusivamente bajo rasante).

– Gainerakogehigarriak: Autobus geltokiak, pisatzeko basculak, sorospen-guneak, erregaia hornitzeko unitateak eta anzerako beste batzuk.

– Eraikuntza: Baztertua, errepideen erabilera gehigarrietarako sestra gaineko eraikuntzak ezik, indarrean dagoen araudian onartuak, zein arau berezian edo xehatutako planeamenduan baimentzen diren sestra azpiko eraikuntzak.

e.1.4. Hiriko bideak (S.L.), espaloiak eta bidegorriak.

– Jabegoa: Publikoa (Udala).

– Erabilera bereizgarria Hiriko bideak: Errepide zirkulazioa.

Espaloiak: oinezkoen zirkulazioa.

Bidegorriak: bizikleten zirkulazioa.

– Baimendutako erabilerak: Hiriko bideak: oinezkoen zirkulazioa.

Espaloiak: oinezkoen zirkulazioa eta aparkalekua. Erabilera partekatua duten errepideetan edo oinezkoak/ibilgailuak bateira daudenetan, oinezkoen eta bizikleten zirkulazioari lehentasuna emanez.

Beste batzuk (Hirigintza Arauetako 2.9.10 art.).

– Eraikuntza: Baztertua, baimendutako sestra azpiko eraikuntzetan eta elementu funtzional propioen sestra gaineko inplementazioan ezik, hiriko bideen zerbitzura eta espaloietan, baldintza horietan baimendutako erabileretarako aldi baterako eraikuntzetan.

f.1.1. Hiriko espazio libreak (S.L.).

– Jabegoa: Publikoa (Udala).

– Erabilera bereizgarria Hiriko espazio libreak.

– Baimendutako erabilerak: Hirigintza Arauetako 2.9.13 artikuluan jasotzen diren kasuetan ezik.

– Eraikuntza: Baztertua, Hirigintza Arauetako 2.9.13 artikuluan jasotzen diren kasuetan ezik.

b. Industria-erabilerarako lursailak.

Honako azpi-sailkapena zehaztu da:

1. Lursail eraikigarria.

– Jabegoa: Pribatua.

– Hirigintzarako erabilera HAPB honetako Hirigintza arautan erregulatua lursail pribatuentzat (IV. Titulua) eta HAPB honetan jasotzen ez den guztia Hirigintza Arauen 2.9.5. artikuluan erregulatua.

– Eraikuntza: HAPB honetako Hirigintza arautan erregulatua (III. Titulua: arau orokorrak eta IV. Titulua: arau bereziak).

2. Eraikuntzarako ez den erabilera pribatuko lursaila.

– Jabegoa: Pribatua.

– Hirigintza erabilera: Bideak, aparkalekuak, maniobretarako guneak, lorategiak dituzten berdeguneak, oinezkoen pasatzeko bideak.

– Eraikuntza: Baztertua, aparkalekuarekin lotutako eraikuntza gehigarriak ezik, hots markesinak edo teilapeak, garitak edo kontrol-guneak eta zerbitzuen azpiegiturekin lotutako elementuak (transformadoreak, koadro elektrikoak...).

c. Erabilera tertziarioko lursailak.

Honako azpi-sailkapena zehaztu da:

1. Lursail eraikigarria.

– Jabegoa: Pribatua.

– Hirigintzarako erabilera HAPB honetako Hirigintza arautan erregulatua lursail pribatuentzat (IV. Titulua) eta HAPB honetan jasotzen ez den guztia Hirigintza Arauen 2.9.6. artikuluan erregulatua.

– Usos auxiliares: Paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, unidades de suministro de combustible y otros similares.

– Edificación: Excluida, con excepción de las construcciones sobre rasante destinadas a usos auxiliares de las carreteras, autorizadas en la legislación vigente, así como las construcciones bajo rasante que, en su caso, se autoricen en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado.

e.1.4. Vías urbanas (S.L.), aceras y carriles-bici.

– Dominio: Público (Ayuntamiento).

– Uso característico: Vías urbanas: Circulación rodada.

Aceras: circulación peatonal.

Carriles-bici: circulación en bicicleta.

– Usos autorizados: Vías urbanas: circulación peatonal.

Aceras: circulación rodada y aparcamiento. En viales de uso compartido o de coexistencia peatones/vehículos, en situación de preferencia para la circulación peatonal y en bicicleta.

Otros (art. 2.9.10 de las NN.SS.).

– Edificación: Excluida, con excepción de las construcciones bajo rasante autorizadas y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios y al servicio de las vías urbanas y, en las aceras, de construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones.

f.1.1. Espacios libres urbanos (S.L.).

– Dominio: Público (Ayuntamiento).

– Uso característico: Espacios libres urbanos.

– Usos autorizados: Los recogidos en el artículo 2.9.13. de las NN.SS.

– Edificación: Excluida, con excepción de los casos recogidos en el artículo 2.9.13. de las NN.SS.

b. Parcelas de uso industrial.

Se establece la siguiente subdivisión:

1. Parcela edificable.

– Dominio: Privado.

– Uso urbanístico: Regulado por las normas urbanísticas del presente PEOU para las parcelas privadas (Título IV) y en todo lo no recogido en el presente PEOU por el artículo 2.9.5. de las NN.SS.

– Edificación: Regulado por las normas urbanísticas del presente PEOU (Título III: normas generales y Título IV: normas particulares).

2. Parcela libre de edificación de uso privado.

– Dominio: Privado.

– Uso urbanístico: Viales, aparcamientos, zonas de maniobra, zonas verdes ajardinadas, tránsito peatonal.

– Edificación: Excluida, excepto construcciones auxiliares como marquesinas o tejavanas ligadas al aparcamiento, garitas o puestos de control y elementos ligados a las infraestructuras de servicios (transformadores, cuadros eléctricos...).

c. Parcelas de uso terciario.

Se establece la siguiente subdivisión:

1. Parcela edificable.

– Dominio: Privado.

– Uso urbanístico: Regulado por las normas urbanísticas del presente PEOU para las parcelas privadas (Título IV) y en todo lo no recogido en el presente PEOU por el artículo 2.9.6. de las NN.SS.

– Eraikuntza: HAPB honetako Hirigintza arauetan erregulatu (III. Titulua: arau orokorrak eta IV. Titulua: arau bereziak).

2. Eraikuntzarako ez den erabilera pribatuko lursaila.

– Jabegoa: Pribatua.

– Hirigintza erabilera: Bideak, aparkalekuak, maniobretarako guneak, lorategiak dituzten berdeguneak, oinezkoen pasatzeko bideak.

– Eraikuntza: Baztertua, aparkalekuarekin lotutako eraikuntza gehigarriak ezik, hots markesinak edo teilapeak, garitak edo kontrol-guneak eta zerbitzuen azpiegiturekin lotutako elementuak (transformadoreak, koadro elektrikoak...).

2. KAPITULUA. PLAN BEREZIA GARATZEKO PLANEAMENDU ERREGIMENA

8. artikulua. HAPB-ren doikuntzak eta aldaketak.

Orokorrean Xehetasunen Estudioak idazteko eta izapidetzeko aukera aurreikusten da Lursailari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 73. artikuluan jasotzen diren irizpideei jarraikiz.

Xehetasunen Estudioen kanpo dagoen edozein aldaketarako, hots, antolamenduaren birdoitzeak, lursailen aldaketa, lurzoruaren arteko eraikigarritasun aldaketak, etab. Plan Berezi honen Aldaketa puntual bat idatziko eta izapidetuko da eta haren irismena eta edukia proposatutako aldaketen xedera egokituko da.

9. artikulua. Hirigintza Jardueretarako Programa.

Eremuaren exekuzioaren garapena arautuko eta antolatuko duen Hirigintza Jardueretarako Programa bat idatziko da, Lursailari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeko 152 artikuluan zehazten denari jarraikiz.

10. artikulua. Hirigintza Proiektua.

Hirigintza Proiektu bakarria idatziko da Industria-erabilerrako Eremurako (B) zeinak HAPB honen xede den «A-7 – Michelin 2» H.J.E.-ren eremu guztia hartzen duen, Bideko Sistema Orokorra ezik (e.1.3.) eta horri lotutako lursailak, «Antolakuntza gidalerroak eta exekuzioaren Kudeaketa» C dokumentuan zehazten denaren arabera.

Proiektu horretan domeinu publikoko espazioen azpiegitura guztia edo unean eraikita daudenen egokitzapena definituko da, indarrean dagoen araudia eta Hirigintza arau hauetako diseinu baldintzak betetzeko moduan.

Hirigintza proiektuan Usurbilgo Hirigintzaren tratamendua sartuko da, haren koherentzia bermatzeko Geltoki Kaleko espaloia eta ibai ertzeko pasealekua elkartzeko diren puntuan. Hirigintza Proiektua erabat onartzeko aurkezten den datan, ez badaude Usurbili dagozkion lurak ibai ertzeko pasealekua eta Geltoki Kaleko espaloia lotzeko, sarbide hori bermatu beharko da b.07.04 lursailatik eta erabilera publikoko zortasuna duen eremua izatera pasako da.

Geltoki kalean aurreikusten den biribilgunea gauzatzeko proiektu espezifikoak idatziko da ekintza horren Sistema Orokorra duen izaera dela eta. Proiektu honetan Bide-Komunikazio Sistema Orokorra (e.1.3.) osatzen duten zoruak sartuko dira, Biribilgunearen exekuzioarekin lotutako zoruarekin batera, bai Jarduera Integratuaren barruan zein Hirigintza eremu honetatik kanpo, aurreikusten den esku-hartzearen koherentzia bermatzeko.

HAPB hau behin behineko onartu aurretik edo aldi berean, Lasarte-Oriako Udalak eta Plainco-k aspektu hauek guztiak arautuko dituen Hirigintza Hitzarmena sinatu beharko dute, 2019ko martxoaren 27an Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratua.

– Edificación: Regulado por las normas urbanísticas del presente PEOU (Título III: normas generales y Título IV: normas particulares).

2. Parcela libre de edificación de uso privado.

– Dominio: Privado.

– Uso urbanístico: Viales, aparcamientos, zonas de manobra, zonas verdes ajardinadas, tránsito peatonal.

– Edificación: Excluida, excepto construcciones auxiliares como marquesinas o tejavanas ligadas al aparcamiento, garitas o puestos de control y elementos ligados a las infraestructuras de servicios (transformadores, cuadros eléctricos...).

CAPÍTULO 2.º RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 8. Ajustes y modificaciones del PEOU.

Con carácter general, se prevé la posibilidad de redactar y tramitar Estudios de Detalle conforme a los criterios recogidos en el artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Para cualquier modificación que exceda los cometidos de los Estudios de Detalle, tales como reajustes en la ordenación, modificación de las parcelas, trasvases de edificabilidad entre parcelas, etc., se recurrirá a la redacción y tramitación de una Modificación puntual del presente Plan Especial, cuyo alcance y contenidos se ajustarán al objeto de las modificaciones propuestas.

Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora.

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo de la ejecución del área, según lo previsto en el artículo 152 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

Artículo 10. Proyecto de Urbanización.

Se redactará un único Proyecto de Urbanización para la Zona de Uso Industrial (B) que engloba todo el área del AIU «A-7 – Michelin 2», objeto del presente PEOU, excepto el Sistema General Viario (e.1.3.) y los suelos vinculados al mismo, según se establece en el documento C «Directrices de organización y gestión de la ejecución».

En dicho proyecto se definirá la totalidad de la infraestructura de los espacios de dominio público o de la adecuación de las actualmente construidas de forma que cumpla la normativa vigente y las condiciones de diseño de las presentes normas urbanísticas.

El Proyecto de Urbanización incluirá el tratamiento de la urbanización en el término municipal de Usurbil para garantizar la coherencia de la misma en el encuentro entre la acera de Geltoki Kalea y el paseo de borde de río. En el caso de que a fecha de presentación del Proyecto de Urbanización para aprobación inicial no se disponga de los terrenos correspondientes al término municipal de Usurbil para la conexión del paseo de borde del río con la acera de Geltoki kalea, se deberá garantizar dicho acceso por la parcela b.07.04, sometiéndola a servidumbre de uso público.

Se redactará un proyecto específico para la ejecución de la Rotonda prevista en Geltoki kalea debido al carácter de Sistema General de dicha actuación. Este proyecto incluirá los suelos que forman parte del Sistema General de Comunicaciones – Viario (e.1.3), junto con los suelos vinculados a la ejecución de la Rotonda, tanto dentro de la Actuación Integrada, como fuera del presente ámbito urbanístico, para garantizar la coherencia de la intervención prevista.

De manera previa o simultánea a la aprobación definitiva del presente PEOU deberá firmarse el Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y Plainco que regula todos estos aspectos y que fue publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 27 de marzo de 2019.

11. artikulua. *Hirigintza Proiektuagatik antolamendua egokitzeko aukeraren murriztapenak.*

Hirigintza publikoaren proiektuak bideen maldak eta horien ardatzak doitu ahal izango ditu HAPB aldatu beharrik gabe, Doikuntza horiek eragina izan dezakete puntualki antolamenduan eta espazio libreen eta bideen tokiko sistemen zonifikazio xehatua, betiere lursail pribatuen azalerak areagotzen ez badira.

12. artikulua. *Neurri babesle, zuzentzaile eta orekatzaileak ingurugiroko eragin negatiboak murrizteko.*

HAPB-ren exekuzio-prozesuan HAPB Memorian jasotako neurri babesle, zuzentzaile eta orekatzaileak hartuko dira ingurugiroko eragin negatiboak murrizteko, Ingurumen Txosten Estrategikotik eta Ingurumen Dokumentu Estrategikotik eratorriak.

3 KAPITULUA. PLAN BEREZIA GARATZEKO HIRIGINTZA JARDUERAREN ERREGIMENA

13. artikulua. *Exekuzio Unitatea.*

HAPB Exekuzio Unitate bakarraren bidez garatuko da, zeina zehaztutako Ekintza Integratuarekin bat datorren. Edozein Kasutan Hirigintza Jardueretarako Programak HAPB-ren zehaztapenak aldatu ahal izango ditu exekuzio unitateen mugari dagokionez.

14. artikulua. *HAPB-ren garapena eta exekuzioa.*

Jabe bakarraren Hitzarmen Jarduera Sistema ezarriko da, HAPB honetako promotorea eremuan dauden lursail pribatu guztien jabe dela kontuan hartuta.

HAPB honen garapena C Dokumentuan zehazten den ekintza-erregimenari egokitzeko zai: Antolakuntza gidalerroak eta exekuzioaren Kudeaketa.

15. artikulua. *Haztapen-koefizienteak.*

Beharrezkoa izanez gero, berdinbanaketa tresnen bidez eguneratu ahal izango diren haztapen-koefiziente hauek ezartzen dira:

- Industria erabilera beheko solairuan: 1,00.
- Industria erabilera goiko solairuetan: 0,60.
- Erabilera tertziarioa salbuetsitako eraikuntzan: 0,95.
- Sestra azpiko erabilera gehigarriak: 0,30.
- Sestra azpiko aparkalekua: 0,00.

16. artikulua. *Antolamendutik kanpo dauden eraikinak eta instalazioak.*

Antolamendutik kanpo geldituko dira HAPB honen zehaztapenekin bat ez datorren edozein eraikuntza, instalazio edo erabilera.

17. artikulua. *Partzelazioa eta eraikuntzen banaketa.*

HAPB honek ez du bertan antolatutako lursailaren azpi-banaketa aurreikusten. Hori ez da eragozpena izango une honetan aurreikusten ez diren etorkizuneko zirkunstantziak direla eta, Lasarte-Oriako Udalak lursail hauetakoren baten azpi-banaketa ahalbidetzeko, HAPB honen Aldaketa puntual baten bidez, jarraian deskribatzen diren zehaztapenak betez.

Lasarte-Oriako Hirigintza Arauetako Hirigintza arau orokorretako 2.9 artikuluko 5.b) atalean zehazten denari jarraikiz, lursail bakoitzak inguruko bide publikoetatik eta eraiki gabe dauden espazio pribatuetatik (hauen jabegoa parean dauden lursail edo lokal desberdinen titularrek parteka dezakete) ibilgailu-zirkulazioarentzat sarbidea izan beharko du, baita dagokion karga- eta

Artículo 11. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización pública podrá reajustar las rasantas del viario y los ejes de los mismos, sin que ello tenga consideración de modificación del PEOU, pudiendo afectar de forma puntual a la ordenación y la zonificación pormenorizada de los sistemas locales de espacios libres y vialidad, siempre que ello no suponga incremento de las superficies de las parcelas privadas.

Artículo 12. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente.

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias recogidas en la Memoria del PEOU, para reducir los efectos negativos en el medio ambiente, derivadas del Informe Ambiental Estratégico y del Documento Ambiental Estratégico.

CAPÍTULO 3.º RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Artículo 13. Unidades de Ejecución.

El PEOU se desarrollará a través de una única Unidad de Ejecución que se corresponde con la Actuación Integrada definida. En cualquier caso, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá modificar las determinaciones del PEOU en lo referente a la delimitación de las unidades de ejecución.

Artículo 14. Desarrollo y ejecución del PEOU.

Se establece el Sistema de Actuación de Concertación, de propietario único, teniendo en cuenta que el promotor del presente PEOU, posee la totalidad de los suelos privados incluidos en el área.

El desarrollo del presente PEOU, se ajustará al régimen de actuación establecido en el Documento C: Directrices de organización y gestión de la ejecución.

Artículo 15. Coeficientes de ponderación.

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso:

- Uso industrial en planta baja: 1,00.
- Uso industrial en plantas altas: 0,60.
- Uso terciario en edificación exenta: 0,95.
- Usos auxiliares bajo rasante: 0,30.
- Aparcamiento bajo rasante: 0,00.

Artículo 16. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.

Se declara fuera de ordenación cualquier edificación, instalación o uso no coincidente con las determinaciones del presente PEOU.

Artículo 17. Parcelación y división de edificaciones.

El presente PEOU no contempla la subdivisión de las parcelas ordenadas en el mismo. Ello no es óbice para que circunstancias futuras actualmente no previstas puedan hacer que el Ayuntamiento de Lasarte-Oria posibilite la subdivisión de alguna de estas parcelas, a través de una Modificación puntual del presente PEOU, cumpliendo las determinaciones que se indican a continuación.

Tal como establece el artículo 2.9 de las normas urbanísticas generales de las NN.SS. de Lasarte-Oria en su apartado 5.b), cada una de las parcelas deberá disponer de acceso directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados –la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales

deskarga-espazioa ere, horiek guztiek Arau hauetan zehazten diren baldintzak bete beharko dituzte.

HAPB honetan antolatutako lursailen azpi-banaketatik ateratzen den lursail bakoitzera aurreikusitako bide publikoetatik sarrera edukitzea ezinezkoa bada, lursailak jabego-horizonta erregimenean banatuko dira, eta eraikuntzarako espazio libre ateratzen diren jabego desberdinen elementu komun gisa geldituko da. Banaketa hori jasotzen duen dokumentuan zehaztuko da jabego bakoitzak espazio libre komunaren mantenuan izango duen partaidetza.

HIRUGARREN TITULUA

ERAIKUNTZARAKO ARAU OROKORRAK

1 KAPITULUA. ERAIKIGARRIAK DIREN LURSAIL GUZTIETARAKO BALDINTZAK

1. SEKZIOA. Eraikuntza-baldintzak. Eraikigarritasuna eta bolumena

18. artikulua. Baldintza orokorrak.

Lursailetan garatzen diren eraikuntzak, eraikuntza, aprobe-txamendu eta bolumen baldintzei dagokionez, HAPB honen Hiri-gintza Arauetan eta Antolamendu Planoetan zehazten diren arau-etara egokituko dira.

19. artikulua. Eraikigarritasun baldintzak.

Sastraren gainean gehienez 8.753 m²(t)-ko eraikigarritasu-na zehazten da.

Lursail bakoitzarentzat baimendutako gehienezko eraikiga-rritasuna lursail pribatuen arau berezietan zehazten da (IV. Titu-lua).

Eraikigarritasunaren neurketa irizpideak Lasarte-Oriako Hiri-gintza Arau orokorren Hirigintza arauetako 4.2. artikuluan jaso-zen dira.

20. artikulua. Eraikuntzaren formaren definizioa.

«Antolamendu Orokorra Lerrokadurak eta sestrak» PII.02 planoan zehazten diren eraikuntzarako gehienezko lerrokadurei egokitu beharko dira eraikuntzak.

Lerrokadura horiek, eraikinerako zehaztu diren altuera eta profil baldintzekin batera definituko dute eraikinaren gehienezko inguratzaila (fatxada). Inguratzailak halaber, eraikigarria den azaleraren gehienezko murriztapenak ere errespetatu beharko ditu.

21. artikulua. Eraikuntza-profila.

Erabilera industrialeko lursailetan (b) gehienez PB+1 profila zehazten da, Lasarte-Oriako Hirigintza Arauetako Hirigintza arau orokorretako, erabilera industrialeko lursailarako, 2.9.5.c arti-kuluan zehazten den sestraren gehienezko profila errespetatuz, hots 2 solairu sestra gainean, profil horren gainean elementu bereziak onartuz.

Erabilera tertziarioen lursailan (c) gehienez PB+3 profila zehazten da, hotel bat eraikitzea ahalbidetzeko helburuarekin.

Sestra azpiko solairuak eraiki daitezke. Horiek egikaritzea Plan Hidrologikoko 40.4 artikuluan zehazten diren baldintzen eta lurraren kutsadura posibletik ondorioztatutako baldintzen menpe egongo da.

Lursail bakoitzaren gehienezko profila Baldintza Partikula-rretan (IV. Titulua) zehazten da.

que den frente a ellos- y del correspondiente espacio de carga y descarga, los cuales deberán cumplimentar los requisitos es-tablecidos por las presentes Normas.

En caso de imposibilidad de que cada parcela resultante de la subdivisión de las parcelas ordenadas en el presente PEOU pueda tener acceso desde la vialidad pública prevista, se proce-derá a la división de la parcela en régimen de propiedad hori-zontal, quedando el espacio libre de edificación como elemento común a las distintas propiedades resultantes. El documento que recoja dicha división establecerá la participación de cada una de las propiedades en el mantenimiento de los espacios li-bres comunes.

TÍTULO TERCERO

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1.º CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS PARCELAS EDIFICABLES

SECCIÓN 1. Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen

Artículo 18. Condiciones generales.

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Normas Ur-banísticas y Planos de Ordenación del presente PEOU.

Artículo 19. Condiciones de edificabilidad.

Se establece una edificabilidad máxima sobre rasante de 8.753 m²(t).

La edificabilidad máxima permitida para cada parcela se es-tablece en las normas particulares de las parcelas privadas (Tí-tulo IV).

Los criterios de cómputo de la edificabilidad son los recogi-dos en el artículo 4.2. de las normas urbanísticas generales de las NN.SS. de Lasarte-Oria.

Artículo 20. Definición de la forma de la edificación.

Las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el plano PII.02 «Orde-nación general. Alineaciones y rasantes».

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación establecidas, definen la envolvente má-xima de la edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar tam-bién los límites máximos de superficie edificable.

Artículo 21. Perfil edificatorio.

En las parcelas de uso industrial (b) se establece un perfil máximo de PB+1, lo que respeta el perfil máximo sobre rasante establecido por las normas urbanísticas generales de las NN.SS. de Lasarte-Oria para las parcelas de uso industrial, en el artículo 2.9.5.c), de 2 plantas sobre rasante, admitiéndose ele-mentos singulares por encima de este perfil.

En la parcela de usos terciarios (c) se establece un perfil má-ximo de PB+3, al objeto de posibilitar la implantación de un hotel.

Se permite la construcción de plantas bajo rasante, cuya eje-cución queda supeditada al cumplimiento de los condicionantes establecidos en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico y a los con-dicionantes derivados de la potencial contaminación del suelo.

El perfil máximo para cada parcela se fija en las Normas Particulares (Título IV).

22. artikulua. Eraikuntzaren altuera.

Erabilera industrialeko lursailetan (b) gehienez 12 metroko altuera zehazten da, Lasarte-Oriako Hirigintza Arauetako Hirigintza arau orokorretako, erabilera industrialeko lursailetarako, 4.39. artikuluan zehazten den moduan.

Erabilera tertziarioen lursailean (c) gehienez 14 metroko altuera zehazten da, zehaztutako PB+3 gehienezko profilararen barruan, hotel bat eraikitzea ahalbidetzeko helburuarekin.

Fatxadaren altuera neurtzeko orduan, azpiko erreferentzia moduan fatxada, hiritaratutako lursailarekin topo egiten duen puntu baxuena hartuko da eta goiko erreferentzia gisa, fatxadak teilatuen planoarekin duen ebakipuntua (azken solairuko sabaiaren forjaketaren goiko albo) izango da, Lasarte-Oriako Hirigintza Arauetako Hirigintza arau orokorretako 4.4. artikuluan zehazten denari jarraikiz.

Lursail bakoitzaren gehienezko altuera Baldintza Partikularretan (IV. Titulua) zehazten da.

23. artikulua. Hegalak eta elementu irtenak.

Erabilera industrialeko lursailetan (b), ezingo dira elementu irtenak edo hegalkak eraiki, irekiak zein itxiak, teillatu-hegal apaingarriak edo sarbideak babesteko elementuak ezik, Hirigintza Arauetako 4.39. artikuluan zehazten den moduan. Fatxadaren eta teillatuaren elementu-irten gisa tximiniak, antenak eta garatuko den jarduera industrialarekin lotutako instalazio osagarriak besterik ez dira onartuko.

Erabilera industrialeko lursailetan (b) gehienez 1,20 metroko hegalkak onartzen dira, Lasarte-Oriako Hirigintza Arauetako Hirigintza arau orokorretako, erabilera 4.7. artikuluan eta hurrengoetan zehazten den moduan.

24. artikulua. Teillatua.

Erabilera industrialeko lursailetan (b) eraikinen teillatuaren gehienezko malda % 35ekoa izango da inklinatutako teillatuen kasuan, eta kasu berezietan teillatu laua jartzeok soluzioak onartuko dira Hirigintza Arauetako Hirigintza 4.39. artikuluan zehazten den moduan.

Erabilera tertziarioen lursailean (c) Hirigintza Arauetako Hirigintza 4.26. artikuluan jasotzen diren irizpideak aplikatuko dira.

25. artikulua. Igarobide publikoko eta instalazioen zortasuna.

Igarobide publikoko zortasun iraunkorra zehaztuko da b.07.01 eta b.07.03 lursailetan Geltoki Kalea zeharkatzen duten oinezkoen ibilbideen jarraipena bermatzeko, puntu honetan aurreikusten den biribilgunearen ertzetik.

Igarobide publikoko zortasuna zehaztuko da b.07.04 lursaillean, Oria ibaiaren ertzetik igarotzen den oinezkoen pasabidearen eta Geltoki kaleko espaloiaeren arteko konexioa bermatzeko. Zortasun hau aldi baterako izango da eta konexio hori baimentzen duten eremutik kanpo dagozkien lurak erabilgarri ez dauden bitartean mantenduko da.

Orokorrean pasabide-zortasuna ezarriko da eraikigarria ez den lursail pribatuari eragiten dion eremuko instalazio eta azpiegiturentzat, hau da, eraikuntzaren gehienezko lerrokatzeetatik kanpo kokatzen den lursail pribatua.

26. artikulua. Zortasun aeronautikoak.

Eraikuntzek eta instalazioek, eta HAPB honek hartzen duen bestelako edozein ekintzek, haren elementu edo instalazio guztiak barne (hots, antenak, tximistorratza, tximiniak, aire giroturako ekipoak, igogailuen kaxak, kartelak, apaintzeko-erremateak, zein eraikuntza horietan egon daitekeen edozein gehigarri) eta eraikuntzarako beharrezko bitarteko mekanikoek (garabiak, etab.) lursailaren aldaketek edo objektu finkoek (posteak, antenak, aerosorgailuak, palak, kartelak, etab. barne), zein bideko edo trenbideko galiboek ez dute Donostiako Aireportuko zortasun aeronautikoek zehaztutako itsaso gaineko altuera gaindituko.

Artículo 22. Altura de la edificación.

En las parcelas de uso industrial (b) se establece una altura máxima de 12 m, lo que respeta la altura máxima establecida por las normas urbanísticas generales de las NN.SS. de Lasarte-Oria para las parcelas de uso industrial, en el artículo 4.39.

En la parcela de usos terciarios (c) se establece una altura máxima de 14 m, al objeto de posibilitar la implantación de un hotel dentro del perfil máximo establecido de PB+3.

La altura de la fachada se medirá tomando como referencia inferior el punto más bajo de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado y como referencia superior el nivel del punto de intersección de ésta con el plano de cubierta (cara superior del forjado de techo de la última planta), en coherencia con lo establecido en el artículo 4.4. de las normas urbanísticas generales de las NN.SS. de Lasarte-Oria.

La altura máxima para cada parcela se fija en las Normas Particulares (Título IV).

Artículo 23. Vuelos y elementos salientes.

En las parcelas de uso industrial (b) no se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados, tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos, tal como establece el artículo 4.39 de las NN.SS. Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.

En la parcela de usos terciarios (c) se admite un vuelo máximo de 1,20 m, por aplicación del artículo 4.7. y siguientes de las normas de las normas urbanísticas generales de las NN.SS. de Lasarte-Oria.

Artículo 24. Cubierta.

En las parcelas de uso industrial (b) la cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35 % en el caso de cubiertas inclinadas; admitiéndose soluciones de cubierta plana en casos singulares, tal como se recoge en el artículo 4.39 de las NN.SS.

En la parcela de usos terciarios (c) se aplicarán los criterios recogidos en el artículo 4.26 de las NN.SS.

Artículo 25. Servidumbres de paso público y de instalaciones.

Se establece una servidumbre de paso público de carácter permanente sobre las parcelas b.07.01 y b.07.03 para garantizar la continuidad de los itinerarios peatonales que discurren por Geltoki Kalea, bordeando la rotonda prevista en este punto.

Se establece una servidumbre de paso público sobre la parcela b.07.04, para garantizar la conexión del paseo peatonal que discurre al borde del río Oria con la acera de Geltoki kalea. Esta servidumbre tiene carácter provisional y se mantendrá en tanto no se disponga de los terrenos correspondientes fuera del ámbito que permitan dicha conexión.

Con carácter general se establece una servidumbre de paso para las instalaciones e infraestructuras del área que afecta a la parcela privada no edificable, es decir, la parte de la parcela privada situada fuera de las alineaciones máximas de la edificación.

Artículo 26. Servidumbres aeronáuticas.

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente PEOU, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea, no superarán la altura sobre el nivel del mar determinada por las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián.

2. SEKZIOA. Erabilera baldintzak

27. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

Antolamendu Arau hauen arabera, Hirigintza eremu hau, Geltoki Kaleak osatzen duen Bideko Sistema Orokorra ezik, B Eremua da «Erabilera industrialeko gunea».

Lasarte-Oriako Hirigintza Arauetako Hirigintza arau orokorretako, 2.9 artikulua, bere 5. atalean b lursaileri, «erabilera industrialeko lursailak», aplikagarria den eraikuntza-, erabilera- eta jabe-erregimena definitzen du. Zehaztutako erabilera erregimena honakoa da:

- Erabilera bereizgarriak:
 - * Industrialak.
- Baimendutako erabilerak:
 - * Etxebizitza: lursailak hartzen duen industriaren erabilera osagarri gisa soilik, etxebizitza horri lotuta egongo da erregistroan eta lursail bakoitzean gehienez etxebizitza bat (1) egongo da.
 - * Tertiarioa:
 - Komertzialak.
 - Bulegoak.
 - Ostalariak: dagokion Arau Partikularrak edo xehatutako antolamenduak berariaz baimentzen duenean.
 - Ostalariak.
 - Dibertimenduzko-jokoaren aretoak.
 - * Garajea.
 - * Komunitate-ekipamendua: Jarduera industrialekin lotuta ez dagoen jendetza ondorioztatuko ez duten modalitate guztietan.
 - Debekatutako erabilerak:
 - * Aurreko modalitateetan ez daudenak.

2.2. artikulua Lasarte-Oriako Hirigintza Arau orokorren Hirigintza arauen «Hirigintza edukiek» zehazten dute erabileren arauak.

2. atalak erabilera industrialak erregulatzen ditu eta horien artean HAPB honen antolamendutik ondorioztatutako zenbait lursailetan aurreikusten diren erabilerekin lotura gehien duten honako erabilerak jasotzen ditu:

- Produktuak, kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko biltegiak, xehekariei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edo banatzaileei hornitzen diete soilik.
- Ibilgailuak, makinak eta era guztietako gailuak konpontzeko tailerrak.
- Zerbitzuguneak, erregaia hornitzeko eta ibilgailuak garbitzeko unitateak.

3. atalak Erabilera Tertiarioak erregulatzen ditu. Jasotzen diren modalitateen artean HAPB honen antolamendutik ondorioztatutako lursaileri lotura gehien duten honako modalitateak agertzen dira:

- Hotel-erabilera.
- Erabilera komertziala.
- Bulego-erabilera.
- Erabilera tertziario desberdinak.

Erabilera komertzialak Hirigintza Arau hauetan, ezarritako erabilera industrial bereizgarriarekin bateragarriak direla ulertzen da, 4. kategoriara arte: 750 m²(u) baino gehiago hartzen eta teilatuko azalera duten jarduera komertzialak 2.000 m²(t) baino gutxiagokoa duten jarduera komertzialak.

28. artikulua. Erabilera baldintza partikularrak.

Antolamendutik ondorioztatutako lursail bakoitzarentzat modu xehatuan zehazten dira (IV. Titulua).

SECCIÓN 2. Condiciones de uso

Artículo 27. Condiciones generales de uso.

Las vigentes NN.SS. establecen que el presente ámbito urbanístico, con excepción del Sistema General Viario constituido por Geltoki Kalea, constituye una Zona B, «Zonas de uso industrial».

El artículo 2.9 de las normas urbanísticas generales de las NN.SS. de Lasarte Oria, define en su apartado 5, el régimen de edificación, uso y dominio aplicable a las parcelas b «parcelas de uso industrial». El régimen de uso establecido es el siguiente:

- Usos característicos:
 - * Industriales.
 - Usos autorizados:
 - * Vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.
 - * Terciario:
 - Comerciales.
 - Oficinas.
 - Hoteleros: Cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.
 - Hosteleros.
 - Recreativos.
 - * Garaje.
 - * Equipamiento comunitario: En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
 - Usos prohibidos:
 - * Los no incluidos en las modalidades anteriores.

El artículo 2.2. «Contenidos urbanísticos» de las normas generales de las NN.SS. de Lasarte-Oria establece la regulación general de los usos.

El apartado 2 regula los Usos Industriales, entre los que se recogen los usos siguientes que son los más relacionados a los usos previstos para algunas de las parcelas resultantes de la ordenación del presente PEOU:

- Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, instaladores, fabricantes o distribuidores.
- Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.

El apartado 3 regula los Usos Terciarios. Entre las modalidades que se recogen aparecen las siguientes que son las más relacionadas con las parcelas resultantes de la ordenación del presente PEOU:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso terciarios diversos.

Se entiende que los usos comerciales son compatibles con el uso industrial característico establecido en las vigentes NN.SS., hasta la categoría 4.^a: actividades comerciales que ocupen más de 750 m²(u) de superficie útil y tengan menos de 2.000 m²(t) de superficie de techo.

Artículo 28. Condiciones particulares de uso.

Se establecen de forma pormenorizada para cada una de las parcelas privadas resultantes de la ordenación (Título IV).

3. SEZKIOA. Bizigarritasun baldintzak eta ingurugiroaren babesak

29. artikulua. Baldintza orokorrak.

HAPB honen babesean garatuko diren eraikuntzek eta instalazioek bizigarritasunarekin, segurtasunarekin eta ingurugiroaren babesarekin lotuta, arau orokorretan eta eraikuntzaren unean aplikagarriak diren erakunde eskudunen xedapenak bete beharko dituzte.

30. artikulua. Bizigarritasun baldintzak.

Erabilera industrialeko (b) lursailetan bizigarritasun baldintzak Hirigintza Arauetako 4.39 artikuluan jasotzen dira.

1. Gutxieneko altuera libreak:

Lokal desberdinen gutxieneko altuera libre 3,50 metrokoa izango da ekoizpenerako instalazioetan eta 2,50 metrokoa bulegoak, komunak, biltegiak eta enpresaren erabilera osagarriak eraikiko diren eremuetan.

2. Lokal desberdinek Eraikuntzaren Kode Teknikoko «HS Osagarritasun (higienea, osasuna eta ingurugiroaren babesak) dokumentuan zehazten diren baldintzak bete beharko dituzte.

Erabilera tertziarioko (c) lursailean, bizigarritasun baldintzak Hirigintza Arauetako 4.43 artikuluan jasotzen dira, bizitoki-erabilera lursailekin lotuta.

31. artikulua. Kutsadura akustikoa.

Plan Berezi honen xedea den eremua B) erako eremu akustikoa da erabilera industrialerako lurra gailentzen den eremua delako, urriaren 16ko EAE-ko kutsadura akustikoari buruzko 213/2012 Dekretuko 20. artikuluan zehazten diren eremu akustikoen tipologiaren arabera.

Kanpoko kalitate akustikoaren helburuak Aipatutako Dekretuko I. eranskinen 1. atalean dagoen A taulan zehazten direnak izango dira, 5 dezibeliotan murriztuta Hirigintza garapen berria delako (31. artikulua). Emaitza 70-70-60 db-koa da egun-arratsaldea-gaua tarteetarako.

32. artikulua. Uholdeen kontrako babes-neurriak.

Eraikuntza proiektuek 500 urteko etorbide parean egongo diren eraikinen zaurgarritasuna murrizteko edo ezabatzeko neurriak hartu beharko dituzte, betiere Plan Hidrologikoaren araudiko 40.4 artikuluan zehazten diren erabileren murriztapenak betez.

4. SEZKIOA. Baldintza estetikoak eta apaindurak

33. artikulua. Eraikuntzaren konposaketa baldintzak.

Eraikinek fatxadak izango dituzte ingurune osoan, tratatu gabeko paramentuak saihestuz. Antzerako tratamendua exijituko da teilatuetarako.

Klimatizazio edo bestelako instalazioetako elementuak tei-latuak estali beharko ditu edo eraikinaren konposizioaren beste elementu bat bezala tratatu beharko dira.

Eraikinen eta materialen arkitektura-konposizioa bereziki zaindu beharko da.

34. artikulua. Eraikuntzarik gabeko espazio pribatuen tratamendua.

Lursail pribatuek lorategiz hornitutako metro 1eko ezponda mantentzeko exijentzia zehazten da inguruko bideetako espaloiekiko kota desberdintasunak orekatzeko, espazio publikoaren eta inguruneko multzoaren arteko integrazio bisuala hobetzeko asmoarekin. Lorategiz hornitutako ezponda horren tratamendua homogeneoa izan beharko da lursail desberdinen artean. Zehaztapen honek ez du eraginik izango c.07.02 partzelan, aldameneko bidearen kota berdinean dagoelako ia.

SECCIÓN 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente

Artículo 29. Condiciones generales.

Las construcciones e instalaciones que se desarrollen al amparo del presente PEOU, deberán cumplimentar las condiciones de habitabilidad, seguridad y defensa del medio ambiente, exigidas por la normativa general y las disposiciones de los organismos competentes aplicables en el momento de su construcción.

Artículo 30. Condiciones de habitabilidad.

En las parcelas de uso industrial (b), las condiciones de habitabilidad son las recogidas en el artículo 4.39 de las NN.SS.

1. Alturas libres mínimas:

La altura libre mínima de los diferentes locales será de 3,50 m en las plantas dedicadas a la producción y de 2,50 m en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa.

2. Los diferentes locales deberán cumplir las condiciones establecidas en el documento básico «HS Salubridad (higiene, salud y protección del medio ambiente) del Código Técnico de la Edificación.

En la parcela de usos terciarios (c), las condiciones de habitabilidad son las recogidas en el artículo 4.43 de las NN.SS., que remite a las parcelas de uso residencial.

Artículo 31. Contaminación acústica.

El ámbito objeto del presente Plan Especial constituye un área acústica tipo b) al ser un ámbito con predominio de suelo de uso industrial, según la tipología de áreas acústicas establecida en el artículo 20 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV.

Los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior serán los detallados en la tabla A de la parte 1 del Anexo I del citado Decreto, disminuidos en 5 decibelios al tratarse de un nuevo desarrollo urbanístico (artículo 31). El resultado es de 70-70-60 db para los periodos día-tarde-noche.

Artículo 32. Medidas de protección frente a inundaciones.

Los proyectos constructivos deberán adoptar medidas que reduzcan o eliminen la vulnerabilidad de las futuras edificaciones frente a la avenida de 500 años, sin perjuicio de que se deba dar cumplimiento a las limitaciones a los usos establecidas en el artículo 40.4 de la normativa del Plan Hidrológico.

SECCIÓN 4. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 33. Condiciones de composición de la edificación.

Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados. Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas.

Los elementos de las instalaciones de climatización o de cualquier otro tipo deberán ocultarse por la cubierta o tratarse como un elemento más en la composición del edificio.

Deberá cuidarse especialmente la composición arquitectónica de los edificios y sus materiales.

Artículo 34. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación.

Se establece la exigencia de que las parcelas privadas tengan que mantener un talud ajardinado de 1 m para absorber la diferencia de cota con las aceras de los viales colindantes, con el objeto de mejorar la relación con el espacio público y la integración visual del conjunto del ámbito. El tratamiento ajardinado de dicho talud deberá ser homogéneo entre las diferentes parcelas. Esta determinación no afecta a la parcela c.07.02 que prácticamente queda a cota del vial colindante.

Jabego partikularrik ez duten espazio libreak apaindura eta osasungarritasun baldintza egokietan egon beharko dute derri-
gor eta baldintza horiek eskatzen duten Hirigintza izango duten
(zolaketa, lorategiak, euri-urak jasotzea, argiteria eta gainerako
zerbitzuak).

Lursail pribatuetan hesiak jarri ahal dira, itxierak 2 metro-
ko altuera gainditu gabe. Itxitura hauek trinkoak izan daitezke
gehenez metro 1eko altuerara artea, gainontzeko zatia burdin
sareekin, alanbre sareekin eta ahal izanez gero landarezarekin
itxiko da.

Espazio pribatu libreetako itxitura hauen alde trinkoa harri
naturalarekin estaliko da.

5. SEKZIOA. Eraikuntza-kalitatea eta instalazioen funtzionaltasuna

35. artikulua. Baldintza orokorrak.

HAPB honetan garatzen diren eraikuntza eta Hirigintza
proiektuek b lursailentzako eraikuntza-funtzionaltasun, -segurta-
sun eta -kalitate baldintza orokorrak bete beharko dituzte (Hiri-
gintza Arauetako 4.41 artikulua) eta c lursailentzat (Hirigintza
Arauetako 4.43 artikulua).

36. artikulua. Baldintza partikularrak.

1. Saneamendu instalazioak:

Lursail industrial bakoitzaren barne saneamendu sarea ba-
natzailea izango da (euri-urak eta ur-fekal-industrialak).

Gune edo lursail bakoitzeko euri-uren sare orokorra teilatue-
tako eta gainazaleko Hirigintzaren urak jasotzeko soilik erabiliko
da.

Sare orokorrera isurtzean indarrean dagoen arautegiko bal-
dintza minimoak betetzen ez dituzten hondakin-uren jabe diren
enpresak, aurre-tratamendu-, arazketa- edo egokia bada ur hori-
ek kentzeko sistema instalatu beharko dute.

2. Gasak ezabatzea:

Industrien gas isurtzeak, «Ingurune atmosferikoa babesteko
Legeak» eta hura garatzen duten erregelamenduek eta aurreran-
tzean garatu, aldatu edo ordezkatu daitezkeen araudiek zehazten
dutena bete beharko dute.

Aurrean aipatutakoaren arabera, instalazio industrial orok
izan beharko du gasak, hautsa eta beste substantzia batzuen isur-
tzeak ezabatzea bermatuko duten bitartekoak edo sistemak, le-
geak zehazten dituen mugetaraino.

3. Zaborrak eta hondakin solidoak:

Osasungarritasun EKT beteko da.

Sustantzia edo materia toxiko eta arriskutsuak ezingo dira
saneamendu edo zabor eta hondakin solidoen jasotze komuni-
tario sistema-orokor baten bidez ezabatu inolaz ere.

Hondakin mota horren produkzioan eta Kudeaketan giza-
osasuna, ingurumenaren defentsa eta baliabide naturalen zain-
tza bermatzeko beharrezkoa den oinarriko erregimen juridikoa
indarrean dagoen ingurugiro-legedian jasotzen dena izango da.

4. Uraren hornikuntza:

Uraren hornikuntza sarea, kasu bakoitzari dagokion eta in-
darrean dagoen araudia betetzeko diseinatuko da, aurreikus-
pen hauek bete daitezten: edateko uraren hornikuntza, suteen
kontrako babesa (ur-harguneak) eta ureztaketa.

Uraren hornikuntza herriko saretik edo Añarbeko Urak-ek
egokia dela uste duen saretik gauzatuko da.

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán
obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubri-
dad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones
requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluvia-
les, alumbrado y demás servicios).

Las parcelas privadas podrán ser valladas, si bien, el cierre
no podrá superar los 2 m de altura. Estos cierres, podrán ser
macizos hasta una altura máxima de 1 m, y el resto se cerrará
mediante verjas, alambradas y preferiblemente vegetación.

La parte maciza de los cierres de espacios libres privados se
revestirá de piedra natural.

SECCIÓN 5. Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 35. Condiciones generales.

Los proyectos de edificación y urbanización en desarrollo del
presente PEOU deberán dar cumplimiento a las condiciones ge-
nerales de funcionalidad, seguridad y calidad constructiva para
las parcelas b (art. 4.41 de las NN.SS.) y para las parcelas c (art.
4.43 de las NN.SS.).

Artículo 36. Condiciones particulares.

1. Instalaciones de saneamiento:

La red de saneamiento interior de cada parcela industrial
será obligadamente separativa (aguas pluviales y aguas fecales-
industriales).

La red general de pluviales de cada zona o parcela queda
reservada para recoger exclusivamente las aguas de lluvia de
las cubiertas y de la urbanización superficial.

Las empresas cuyas aguas residuales no cumplan las con-
diciones mínimas de vertido a la red general recogidas en la
normativa vigente, deberán adoptar o instalar su propio sistema
de pretratamiento, depuración o, en su caso, de eliminación de
dichas aguas.

2. Emisiones gaseosas:

Las emisiones gaseosas de las industrias, se atenderán a lo
establecido por la «Ley de protección del ambiente atmosférico»
y a sus reglamentos de desarrollo, y por la legislación que en el
futuro las pueda desarrollar, modificar o sustituir.

A tenor de lo anterior, toda instalación industrial deberá
estar dotada de los medios y sistemas que garanticen la elimi-
nación, hasta los límites legalmente establecidos, de las emisio-
nes a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

3. Basuras y residuos sólidos:

Se dará cumplimiento al CTE Salubridad.

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas no podrán ser
evacuadas en ningún caso a través del sistema general de sane-
amiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos.

El régimen jurídico básico necesario para que en la produc-
ción y gestión de dicho tipo de residuos se garantice la protec-
ción de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la
preservación de los recursos naturales, es el que se recoge en
la legislación ambiental vigente.

4. Abastecimiento de agua:

La red de abastecimiento de agua estará diseñada, cum-
pliendo en cada caso la normativa vigente correspondiente, para
cumplir las previsiones de: suministro de agua potable, protec-
ción contra incendios (hidrantes) y riego.

El suministro de agua se realizará desde la red municipal o
desde la red que Aguas del Añarbe estime oportuna.

2. KAPITULUA. APARKALEKUAK.

37. artikulua. Gutxieneko kopurua.

Antolamenduak guztira 63 toki aurreikusten ditu bide publikoan. Lursail pribatuen barruko aparkamenduen gutxieneko kopurua, bertan inplementatuko den erabileraren arabera izango da:

Erabilera industrialerako gutxieneko kopurua: Toki 1/100 m²t.

Erabilera tertziariorako lursail pribatu barruan, etxebizitzaren erabilerarentzat asimilagarria den aparkaleku kopurua aplikatuko da, 0,35 aparkaleku sestra gaineko teilatu-azalera 25 metro karratu bakoitzeko (m²/25 x 0,35).

Erabilera komertzialerako, Hirigintza Arauetako 2.2.3. artikuluari jarraikiz, 2.000 m²t-rainoko 4. kategoriako erabilera komertzialerako 4 toki/100 m²t-koa izango da salmenta aretora aplikagarria. Estandarra kalkulatzeko zenbatuko den azalerari dagokionez salmentak egiteko azalera, publikoak zirkulatzeko pasilloak eta bulegoak sartuko dira, hau da, jendetza sortuko duten eta pertsonen joan-etorrirako erabiliko diren azalerak.

38. artikulua. Ezaugarri teknikoak.

Espazio publikoan zein lursail pribatuetan gauzatzen diren aparkalekuen gutxieneko neurria 4,50 x 2,20 metrokoa izango da.

Eraikinik ez duten bideetan edo espazio libreetan ibilgailu arinetarako aparkaleku guneetakok irisgarritasun arau teknikoak onartzen dituen 68/2000 Dekretuko 3.11. artikuluari jarraikiz, gutxienez 40 aparkalekutatik bat edo zati bat gordeko da mugikortasun urriko pertsonak eramaten dituzten ibilgailuentzat. Horiek oinezkoen ibilbideetatik eta eraikinetako sarbideetatik gertu kokatuko dira zehaztutako gutxieneko neurriak errespetatuz.

LAUGARREN TITULUA

LURSAIL PRIBATUEN BALDINTZA PARTIKULARRAK

39. artikulua. b.07.01 lursaila.

1. Azaleraren eta eraikuntzaren oinarritzko parametroak.

– Lursailaren azalera: 7.369 m².

– Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna: 3.803 m²(t).

– Gehienezko okupazioa solairuan: 2.500 m² (% 33,92).

2. Forma- eta bolumen-baldintzak.

– Eraikuntza-profila: PB+1.

– Gehienezko altuera: 12 m.

– Gehienezko lerrokadurak eta sestrak: PII.02 planoan jasotzen direnak. Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak eta erantsitako fitxan.

3. Erabilera baldintza partikularrak.

– Hirigintza Arau hauetako 27. artikuluan jasotzen diren erabilera baldintza orokorrak aplikatuko dira eraikigarriak diren lursailentzat.

– Berariaz 4. kategoria duen erabilera komertzial bat inplementatzea aurreikusten da.

– Debekatuta dago berariaz bizitoki-erabilera.

4. Hirigintza baldintza partikularrak.

– Lursail pribatuko barne-Hirigintzak lorategiz hornitutako metro 1eko ezponda errespetatuko du, inguruko bideetako espaloiekiko kota desberdintasunak orekatzeko, espazio publikoaren eta inguruneke multzoaren arteko integrazio bisuala hobetzeko asmoarekin. Lorategiz hornitutako ezponda horren tratamendua homogeneoa izan beharko da ondoan dauden lursailaiekiko.

CAPÍTULO 2.º APARCAMIENTOS.

Artículo 37. Dotación mínima.

La ordenación prevé un total de 63 plazas en viario público. La dotación mínima de aparcamientos en el interior de las parcelas privadas se establece en función de uso que finalmente se implante en ellas:

Para el uso industrial se establece una dotación mínima de 1 plaza/100 m²t.

Para el uso terciario se aplicará una dotación de aparcamientos en el interior de la parcela privada, asimilable al uso de vivienda, de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante (m²/25 x 0,35).

Para el uso comercial, conforme al artículo 2.2.3 de las NN.SS. para uso comercial de 4.ª categoría hasta 2.000 m²t será de 4 plazas/100 m²t aplicable a la sala de ventas. A efectos de la superficie que se computará para el cálculo del estándar incluirá la superficie destinada a ventas propiamente, así como los pasillos de circulación del público y oficinas, es decir, aquellas superficies susceptibles de generar afluencia y traslado de personas.

Artículo 38. Características técnicas.

Las plazas de aparcamiento que se dispongan tanto en el espacio público como en las parcelas privadas tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 2,20 m.

En cumplimiento del artículo 3.11 del Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, disponiéndose cerca de los itinerarios peatonales y los accesos a los edificios y respetando las dimensiones mínimas establecidas.

TÍTULO CUARTO

NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS PRIVADAS

Artículo 39. Parcela b.07.01.

1. Parámetros básicos de superficie y edificación.

– Superficie de parcela: 7.369 m².

– Edificabilidad máxima sobre rasante: 3.803 m²(t).

– Ocupación máxima en planta: 2.500 m² (33,92 %).

2. Condiciones de forma y volumen.

– Perfil edificatorio: PB+1.

– Altura máxima: 12 m.

– Alineaciones máximas y rasantes: Las recogidas en el plano PII.02. Ordenación General. Alineaciones y rasantes y en la ficha adjunta.

3. Condiciones particulares de uso.

– Serán de aplicación las condiciones generales de uso para las parcelas edificables recogidas en el artículo 27 de las presentes Normas Urbanísticas.

– Se contempla expresamente la implantación de un uso comercial de Categoría 4.^a

– Se prohíbe expresamente el uso residencial.

4. Condiciones particulares de urbanización.

– La urbanización interior de la parcela privada respetará un talud ajardinado de 1 m para absorber la diferencia de cota con las aceras de los viales colindantes, con el objeto de mejorar la relación con el espacio público y la integración visual del conjunto del ámbito. El tratamiento ajardinado de dicho talud deberá ser homogéneo con las parcelas colindantes.

5. Partzelazio baldintzak.
– Ez da azpi-banaketarik aurreikusten.
6. Aparkalekuen gutxieneko kopurua.
– Hirigintza Arau hauetako 37 artikuluan zehazten denari jarraikiz.
7. Zortasun partikularrak.
– Igarobide publikoko zortasun iraunkorra zehaztuko da Geltoki Kalea zeharkatzen duten oinezkoen ibilbideen jarraipena bermatzeko, puntu honetan aurreikusten den biribilgunearen ertzetik.

40. artikulua. c.07.02 lursaila.

1. Azaleraren eta eraikuntzaren oinarriko parametroak.
– Lursailaren azalera: 2.774 m².
– Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna: 3.000 m²(t).
– Gehienezko okupazioa solairuan: 1.200 m² (% 43,26).
2. Forma- eta bolumen-baldintzak.
– Eraikuntza-profila: PB+3.
– Gehienezko altuera: 14 m.
– Gehienezko lerrokadurak eta sestrak: PII.02 planoan jasozten direnak. Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak eta erantsitako fitxan.
3. Erabilera baldintza partikularrak.
– Erabilera bereizgarria erabilera tertziarioa da, Lasarte-Oriako Hirigintza Arauetako Hirigintza arau orokorretako, erabilera 2.9.6. artikuluan zehazten den moduan.
– Hotel-erabilerearen inplementazioa baimentzen da berariaz: pertsonei ostatu ematea edozein modalitatetan: hotela, ostalua, hotel/egoitza, motela, pentsioa eta apartotela.
– Debehatuta dago berariaz bizen-erabilera.
4. Hirigintza baldintza partikularrak.
– Ez dira aurreikusten.
5. Partzelazio baldintzak.
– Ez da azpi-banaketarik aurreikusten.
6. Aparkalekuen gutxieneko kopurua.
– Hirigintza Arau hauetako 37 artikuluan zehazten denari jarraikiz.
7. Zortasun partikularrak.
– Michelin España Portugal S.A. lantegiko ur industrialaren hornidurari lotutako elementuen eta instalazioen babes-zortasuna.
– Michelin España Portugal S.A. enpresaren instalazioak igarotzen diren Oria ibai gainean dagoen zubiko tiranteentzat babes-zortasuna zehaztuko da.

Eraikuntza puntu honetan zehaztutako gehienezko lerrokaduraren luzatzeko aukera zortasun horren ebazpen teknikoaren menpe egongo da. Tiranteak uneko egoera berdinean mantentzen badira, eraikuntzak 5 metroko distantzia minimoa errespetatu beharko du.

Zubia kentzen bada edo haren eraikuntza-soluzioak lursail pribatuan eraginik ez izateko moduan aldatzen badira, zortasun hori indargabetu egingo da.

41. artikulua. b.07.03 lursaila.

1. Azaleraren eta eraikuntzaren oinarriko parametroak.
– Lursailaren azalera: 2.587 m².
– Sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna: 1.500 m²(t).
– Gehienezko okupazioa solairuan: 1.000 m² (% 38,65).

5. Condiciones de parcelación.
– No se prevé su subdivisión.
6. Dotación mínima de aparcamientos.
– Según lo regulado en el artículo 37 de las presentes Normas Urbanísticas.
7. Servidumbres particulares.
– Se establece una servidumbre permanente de paso público para garantizar la continuidad de los itinerarios peatonales que discurren por Geltoki kalea, bordeando la rotonda prevista.

Artículo 40. Parcela c.07.02.

1. Parámetros básicos de superficie y edificación.
– Superficie de parcela: 2.774 m².
– Edificabilidad máxima sobre rasante: 3.000 m²(t).
– Ocupación máxima en planta: 1.200 m² (43,26 %).
2. Condiciones de forma y volumen.
– Perfil edificatorio: PB+3.
– Altura máxima: 14 m.
– Alineaciones máximas y rasantes: Las recogidas en el plano PII.02. Ordenación General. Alineaciones y rasantes y en la ficha adjunta.
3. Condiciones particulares de uso.
– El uso característico es el uso terciario, con las condiciones establecidas en el artículo 2.9.6 de las normas urbanísticas generales de las NN.SS. de Lasarte-Oria.
– Se admite expresamente la implantación del uso hotelero: hospedaje de personas en cualquiera de sus modalidades: hotel, hostel, hotel/residencia, motel, pensión y apartotel.
– Se prohíbe expresamente el uso residencial.
4. Condiciones particulares de urbanización.
– No se contemplan.
5. Condiciones de parcelación.
– No se prevé su subdivisión.
6. Dotación mínima de aparcamientos.
– Según lo regulado en el artículo 37 de las presentes Normas Urbanísticas.
7. Servidumbres particulares.
– Servidumbre de protección de los elementos e instalaciones ligados al abastecimiento de agua industrial a la planta de Michelin España Portugal S.A.
– Se establece una servidumbre de protección de los tirantes del puente sobre el río Oria por el que discurren las instalaciones de la planta de Michelin España Portugal S.A.

La posibilidad de que la edificación se extienda hasta las alineaciones máximas establecidas en este punto queda condicionada a la resolución técnica de dicha servidumbre. En caso de mantenimiento de los tirantes en su situación actual, la edificación deberá respetar una distancia mínima de 5 m a los mismos.

En el caso de que se elimine el puente o que se modifiquen las soluciones constructivas del mismo de manera que no afecten a la parcela privada, dicha servidumbre quedará sin efecto.

Artículo 41. Parcela b.07.03.

1. Parámetros básicos de superficie y edificación.
– Superficie de parcela: 2.587 m².
– Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.500 m²(t).
– Ocupación máxima en planta: 1.000 m² (38,65 %).

2. Forma- eta bolumen-baldintzak.
– Eraikuntza-profila: PB+1.
– Gehienezko altuera: 12 m.
– Gehienezko lerrokadurak eta sestrak: PII.02 planoan jasotzen direnak. Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak eta erantsitako fitxan.

3. Erabilera baldintza partikularrak.
– Hirigintza Arau hauetako 27. artikuluan jasotzen diren erabilera baldintza orokorrak aplikatuko dira eraikigarriak diren lur-sailentzat.

– Debekatuta dago berariaz bizitoki-erabilera.

4. Hirigintza baldintza partikularrak.

– Lursail pribatuko barne-Hirigintzak lorategiz hornitutako metro 1eko ezponda errespetatuko du, Geltoki kaleko espaloia-
ren kota desberdintasunak orekatzeko, espazio publikoaren eta ingurune-
ko multzoaren arteko integrazio bisuala hobetzeko asmoarekin. Lorategiz
hornitutako ezponda horren tratamendua homogeneoa izan beharko da
ondoan dauden lursailekiko.

5. Partzelazio baldintzak.

– Ez da azpi-banaketarik aurreikusten.

6. Aparkalekuen gutxienezko kopurua.

– Hirigintza Arau hauetako 37 artikuluan zehazten denari jarraikiz.

7. Zortasun partikularrak.

– Igarobide publikoko zortasun iraunkorra zehaztuko da Geltoki Kalea
zeharkatzen duten oinezkoen ibilbideen jarraipena bermatzeko, puntu
honetan aurreikusten den biribilgunea-
ren ertzetik.

42. artikulua. b.07.04 lursaila.

1. Azaleraren eta eraikuntzaren oinarritzko parametroak.

– Lursailaren azalera: 1.229 m².

– Sestra gaineko gehienezko eraikigarritasuna: 450 m²(t).

– Gehienezko okupazioa solairuan: 450 m² (% 36,62).

2. Forma- eta bolumen-baldintzak.

– Eraikuntza-profila: PB+1.

– Gehienezko altuera: 12 m.

– Gehienezko lerrokadurak eta sestrak: PII.02 planoan jasotzen direnak. Antolamendu Orokorra. Lerrokadurak eta sestrak eta erantsitako fitxan.

3. Erabilera baldintza partikularrak.

– Hirigintza Arau hauetako 27. artikuluan jasotzen diren erabilera baldintza orokorrak aplikatuko dira eraikigarriak diren lur-sailentzat.

– Berariaz onartzen da zerbitzugune bat inplementatzea.

– Debekatuta dago berariaz bizitoki-erabilera.

4. Hirigintza baldintza partikularrak.

– Lursail pribatuko barne-Hirigintzak lorategiz hornitutako metro 1eko ezponda errespetatuko du, Geltoki kaleko espaloia-
ren kota desberdintasunak orekatzeko, espazio publikoaren eta ingurune-
ko multzoaren arteko integrazio bisuala hobetzeko asmoarekin. Lorategiz
hornitutako ezponda horren tratamendua homogeneoa izan beharko da
ondoan dauden lursailekiko.

5. Partzelazio baldintzak.

– Ez da azpi-banaketarik aurreikusten.

6. Aparkalekuen gutxienezko kopurua.

– Hirigintza Arau hauetako 37 artikuluan zehazten denari jarraikiz.

2. Condiciones de forma y volumen.

– Perfil edificatorio: PB+1.

– Altura máxima: 12 m.

– Alineaciones máximas y rasantes: Las recogidas en el plano PII.02. Ordenación General. Alineaciones y rasantes y en la ficha adjunta.

3. condiciones particulares de uso.

– Serán de aplicación las condiciones generales de uso para las parcelas edificables recogidas en el artículo 27 de las presentes Normas Urbanísticas.

– Se prohíbe expresamente el uso residencial.

4. Condiciones particulares de urbanización.

– La urbanización interior de la parcela privada respetará un talud ajardinado de 1 m para absorber la diferencia de cota con la acera de Geltoki kalea, con el objeto de mejorar la relación con el espacio público y la integración visual del conjunto del ámbito. El tratamiento ajardinado de dicho talud deberá ser homogéneo con las parcelas colindantes.

5. Condiciones de parcelación.

– No se prevé su subdivisión.

6. Dotación mínima de aparcamientos.

– Según lo regulado en el artículo 37 de las presentes Normas Urbanísticas.

7. Servidumbres particulares.

– Se establece una servidumbre permanente de paso público para garantizar la continuidad de los itinerarios peatonales que discurren por Geltoki kalea, bordeando la rotonda prevista.

Artículo 42. Parcela b.07.04.

1. Parámetros básicos de superficie y edificación.

– Superficie de parcela: 1.229 m².

– Edificabilidad máxima sobre rasante: 450 m²(t).

– Ocupación máxima en planta: 450 m² (36,62 %).

2. Condiciones de forma y volumen.

– Perfil edificatorio: PB+1.

– Altura máxima: 12 m.

– Alineaciones máximas y rasantes: Las recogidas en el plano PII.02. Ordenación General. Alineaciones y rasantes y en la ficha adjunta.

3. Condiciones particulares de uso.

– Serán de aplicación las condiciones generales de uso para las parcelas edificables recogidas en el artículo 27 de las presentes Normas Urbanísticas.

– Se admite expresamente la implantación de una estación de servicio.

– Se prohíbe expresamente el uso residencial.

4. Condiciones particulares de urbanización.

– La urbanización interior de la parcela privada respetará un talud ajardinado de 1 m para absorber la diferencia de cota con la acera de Geltoki kalea, con el objeto de mejorar la relación con el espacio público y la integración visual del conjunto del ámbito. El tratamiento ajardinado de dicho talud deberá ser homogéneo con las parcelas colindantes.

5. Condiciones de parcelación.

– No se prevé su subdivisión.

6. Dotación mínima de aparcamientos.

– Según lo regulado en el artículo 37 de las presentes Normas Urbanísticas.

7. Zortasun partikularrak.

– Lursail hau erabilera publikoko zortasuna baten menpe egongo da ibai ertzeko pasealekuaren eta Geltoki Kaleko espaloiare arteko oinezkoen konexioa bermatzeko, HAPB honetan zehazten den antolamenduan jasotako soluzioa exekutatzeko ahalbidetzen duten beharrezko lursailak eduki arte Usurbilen.

– Unean dagoen saneamendu sarearen pasabidearen menpe egongo da, euri-uren sare berria sare horretara konektatuko da Oria ibaira kanalizatzeko.

BOSGARREN TITULUA

HIRIGINTZA ARAUAK

1. KAPITULUA. BALDINTZA OROKORRAK

43. artikulua. Hirigintzaren exekuzioaren antolakuntza.

Jarduera Integratuaren Hirigintza proiektua koherentea izan beharko da Komunikazioen - Bideen Sistema Orokorrekin lotutako Biribilgunearen proiektuaren diseinuarekin eta exekuzio epeekin (e.1.3).

Jarduera Integratuaren Hirigintza publikoa egiteko eta dagozkien okupazio lizentziak lursail pribatuetan inplementatzen diren ekintzak martxan jartzeko Jarduera Integratuko lanaketa KOMunikazioen Sistema Orokorrekin lotutako Biribilgunearen lanak amaitu beharko dira aurretik.

Hirigintza proiektuan Usurbilgo Hirigintzaren tratamendua sartuko da, haren koherentzia bermatzeko Geltoki Kaleko espaloia eta ibai ertzeko pasealekua elkartzen diren puntuan. Lan hauen egikaritzak Usurbilgo Udalak horiek exekutatzeko beharrezko lurra kudeatzearen baldintzapean egongo da. Horrela ez bada, erabilera publikoko zortasun honen menpe dagoen b.07.04 lursailaren bidez gaituko da pasealekuaren irteera.

Jarduera Integratu honen Hirigintza exekuzioarekin lotutako Hirigintza konpromisoak lasarte-Oriako Udalaren eta Planico-ren artean hitzartutako Hirigintza Hitzarmenean jasota daude, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratuta 2019ko martxoaren 27an zeina HAPB honen behin behineko onarpenaren aurretik edo aldi berean sinatu beharko den.

Eraiki gabeko espazio pribatuen Hirigintza, Hirigintza horren eraikuntza proiektuaren Hirigintza lan proiektu osagarria izango da eta Udalarik aurkeztuko zaio dagokion eraikuntza lizentzia eman dezan.

44. artikulua. Diseinurako irizpide orokorrak.

HAPB honetako PII.02 planoan zehazten dira sektorerako Hirigintza ildo orokorrak, bide-publikoetarako gutxieneko neurriak zehaztuz.

Hargune-kutxatilik utziko dira azpiegitura guztietan eraikiko den Kiroldegiari begira.

Sareak espaloietatik eramango dira ezinezkoa dela justifikatzen ez den bitartean.

Eremua zeharkatzen duten aireko sare guztiak ezabatuko dira.

45. artikulua. Michelin España Portugal S.A. instalazioak.

Michelin España Portugal S.A. enpresa, bere jarduera industriala gauzatzeko ezinbestekoak diren ur hornikuntza instalazioak ditu. Instalazio hauek HAPB honetan antolatutako espazio publikoan zehar igarotzen dira.

Azpiegitura horretan zehar zortasuna ezarriko da haren mantentze, kontserbazio eta/edo konpontze lanak ahalbidetzeko.

7. Servidumbres particulares.

– Esta parcela quedará sometida a una servidumbre de uso público para garantizar la conexión peatonal entre el paseo de borde de río y la acera de Geltoki kalea, mientras no se disponga de los suelos necesarios en el término municipal de Usurbil que permitan ejecutar la solución recogida en la ordenación establecida en el presente PEOU.

– Sometida al paso de la red de saneamiento actualmente existente a la que está previsto conectar la nueva red de pluviales para su canalización al río Oria.

TÍTULO QUINTO

NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1.º CONDICIONES GENERALES

Artículo 43. Organización de la ejecución de la urbanización.

El Proyecto de Urbanización de la Actuación Integrada deberá ser coherente en diseño y plazos de ejecución con el Proyecto de la Rotonda vinculado al Sistema General de Comunicaciones - Viario (e.1.3).

La recepción de la urbanización pública de la Actuación Integrada y las respectivas licencias de ocupación para la puesta en marcha de las actividades que se implanten en las parcelas privadas requerirán tanto la finalización de las obras de la Actuación Integrada como de la Rotonda vinculada al Sistema General de Comunicaciones.

El Proyecto de Urbanización incluirá el tratamiento de la urbanización en el término municipal de Usurbil para garantizar la coherencia de la misma en el encuentro entre la acera de Geltoki Kalea y el paseo de borde de río. La realización de estas obras estará condicionada a que el Ayuntamiento de Usurbil gestione el suelo necesario para la ejecución de las mismas. En caso contrario se habilitará la salida del paseo a través de la parcela b.07.04, sometiendo a ésta a una servidumbre de uso público.

Los compromisos de urbanización vinculados a la ejecución urbanística de la presente Actuación Integrada se recogen en el Convenio Urbanístico acordado entre el Ayuntamiento de Lasarte-Oria y Plainco publicado en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 27 de marzo de 2019 y que deberá ser firmado de forma previa o simultánea a la aprobación definitiva del presente PEOU.

La urbanización de los espacios privados no edificados será objeto de un proyecto de obras de urbanización complementario al proyecto de edificación que formará parte del mismo y será presentado al Ayuntamiento para la solicitud de la correspondiente licencia de edificación.

Artículo 44. Criterios generales de diseño.

En el plano PII.02 del presente PEOU se señalan las líneas generales para la urbanización del sector fijando las dimensiones mínimas para la vialidad pública.

Se dejarán arquetas de acometidas de todas las infraestructuras para el futuro Polideportivo.

Las redes se llevarán por aceras, salvo imposibilidad justificada.

Se eliminarán todas las redes aéreas que atraviesan el ámbito.

Artículo 45. Instalaciones de Michelin España Portugal S.A.

La empresa Michelin España Portugal S.A. dispone de una serie de instalaciones de abastecimiento de agua en este ámbito que resultan vitales para el desarrollo de su actividad industrial. Estas instalaciones discurren a lo largo del espacio público ordenado por el presente PEOU.

Se establece una servidumbre a lo largo del trazado de dicha infraestructura, para posibilitar las labores de manteni-

Lan hauek instalazioen jabea den enpresak egin beharko ditu, une honetan Michelin España Portugal S.A.

Azpiegitura eta instalazio horien jabea arduratu beharko da horiek kintzeaz gehiago erabiltzen ez direnean eta ekintza horrekin kaltetutako espazioak berrurbanizatzeaz.

46. artikulua. Erabilerraztasunaren sustapena.

HAPB honen garapenaren arira izapidetzen den Hirigintza Proiektua eta Xehetasun Ikerketen zehaztapenak Eusko Jaurlaritzako abenduaren 4ko 20/1997 Legean, Irisgarritasuna sustatzekoa eta Eusko Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Ingurugiro Sailaren 68/2000 Dekretuko Arau Teknikoetan edo horiek ordeztzen duten araudietan zehazten dena bete beharko dute.

2 KAPITULUA. ERAIKUNTZA BALDINTZAK ETA XEHETASUNEN EZAUGARRIAK

47. artikulua. Lurren mugimendua.

Hirigintza Proiektuan definituko dira bideen pabilioiak eta maldak kokatuko diren plataformetako behin behineko kotak.

48. artikulua. Zolaketa, ibilgailuen zirkulaziorako bideen finkatzea, oinezkoen pasealekuak eta egoteko eremuak.

Hirigintza proiektuan zehaztuko dira bide publikoaren ezaugarriak.

Bideak, aparkalekuak, oinezkoen pasealekuak eta egoteko eremuak, indarrean dauden ordenantza eta arauak jarraituz erabiltzeko dira finkatzeak eta zolaketari dagokionez.

Jabego publiko hidraulikoaren zortasun eremua hartzen duen Oria ibaiaren ertzean dagoen oinezkoen pasabidea eraitsiko da eta berdeguneekin ordezkatzeko da, eremua hiritu gabe geldituko dela bermatzeko.

Hirigintza proiektuak zehaztasunez aztertuko ditu HAPB-an aurreikusitako lursail pribatuetara sarbideak eta arrapalak sarbide horietarako eta Geltoki kalean zehar oinezkoen ibilbideei jarraipena emateko, eskatzen diren baldintzak beteko direla bermatuz.

49. artikulua. Sareen ezaugarriak.

«Sareen eskemak» PII.05 planoetako sareak grafikoetan adierazitako eskemak besterik ez dira, eta haien ezaugarriak xehetasunez aztertu behar dira dagokion Hirigintza Proiektuan.

50. artikulua. Saneamendu-sarearen ezaugarriak.

Saneamendu-sarea banatzailea izango da. Hondakin-uren eta ur-fekalak biltzaile orokorrera isurtzeko derrigortasuna ezarzen da.

Isurien ezaugarri orokorrak, dimentsionamendua eta erregularizazioa indarrean dagoen araudira egokituko dira.

Hiri drainatze edo drainatze-industrial azpiegituren bidez jasotzen diren eta jabego publiko hidraulikoa kutsatu dezaketean isurtze euri-urak, hondakin urak dira eta isurtze baimenaren prozedura jarraitu beharko dute Administrazio hidraulikoaren aurrean, Plan Hidrologikoko 54.7 artikuluan zehazten denari jarraituz.

51. artikulua. Ur-hornikuntza sarearen ezaugarriak.

Uraren hornikuntza sarea, kasu bakoitzari dagokion eta indarrean dagoen araudia betetzeko diseinatuko da, aurreikuspen hauek bete daitezela:

– Ur edangarriaren hornikuntza.

miento, conservación y/o reparación de la misma. Estas labores corresponderán a la empresa titular de las instalaciones, actualmente Michelin España Portugal S.A.

Corresponderá al propietario de dichas infraestructuras e instalaciones la eliminación de las mismas una vez que queden en desuso y la reurbanización de los espacios afectados por dicha actuación.

Artículo 46. Promoción de la accesibilidad.

El Proyecto de Urbanización así como los posibles Estudios de Detalle que se tramiten como desarrollo del presente PEOU deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la Accesibilidad de Presidencia del Gobierno Vasco y las Normas Técnicas del Decreto 68/2000 del Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que lo sustituya.

CAPÍTULO 2.º CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE

Artículo 47. Movimiento de tierras.

El Proyecto de Urbanización definirá las cotas definitivas de las plataformas donde se ubiquen los pabellones y las rasantes de los viales.

Artículo 48. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias.

El proyecto de urbanización definirá las características de la vialidad pública.

Los viales, aparcamientos, paseos peatonales y áreas de estancia se ejecutarán de acuerdo, en cuanto a afirmado y pavimentación, con las ordenanzas y normativa vigente.

Se demolerá la parte del paseo peatonal existente al borde del río Oria que invade la zona de servidumbre del dominio público hidráulico, sustituyéndose por zonas verdes, al objeto de garantizar que dicha zona quede libre de urbanización.

El proyecto de urbanización analizará de forma exhaustiva los accesos peatonales a las parcelas privadas y las rampas previstas en el PEOU para dichos accesos y para la continuidad de los recorridos peatonales a lo largo de Geltoki kalea, garantizando el cumplimiento de las condiciones exigibles.

Artículo 49. Características de las redes.

Las redes grafiadas en los planos PII.05 «Esquemas de Redes» son únicamente esquemas debiendo estudiarse detalladamente sus características en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 50. Características de la red de saneamiento.

La red de saneamiento será de tipo separativo. Se establece la obligatoriedad del vertido de las aguas residuales y fecales al colector general.

Se deberá adaptar en sus características generales, dimensionamiento y regulación de los vertidos, a lo establecido a la normativa vigente.

Las aguas de escorrentía pluvial que se recojan mediante infraestructuras de drenaje urbano o industrial y sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico, son aguas residuales que deberán someterse al procedimiento de autorización de vertido ante la Administración hidráulica, de acuerdo a lo establecido en el artículo 54.7 del Plan Hidrológico.

Artículo 51. Características de la red de abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua estará diseñada, cumpliendo en cada caso la normativa vigente correspondiente, para cumplir las previsiones de:

– Suministro de agua potable.

- Ureztapena.
- Suteen kontrako babesa (ur-harguneak).

Uraren hornikuntza herriko saretik edo Añarbeko Urak-ek egokia dela uste duen saretik gauzatuko da.

52. artikulua. Energia elektriko, telekomunikazio eta argiteria publiko eta sareen ezaugarriak.

Linea eta instalazio elektriko zein telekomunikazio instalazio guztiek beteko dituzte indarrean dauden araudi ofizialak zein konpainia emakidadunaren arauak.

Argiztapen publikoaren diseinu-baldintzei, neurriei, argiztapen-mailei eta uniformetasunari dagokionez, indarrean dagoen araudian zehazten dena bete beharko da.

Gas sarea indarrean dagoen araudiari jarraikiz diseinatuko da eremutik gertu dagoen gas-saretik elikatuz.

53. artikulua. Arboladia eta lorategiak.

Ateratzen diren eta antolamenduan jasotako espazio libre publikoak kalitate oneko soropila eta landaketak landatuz profilatuko, finduko eta egokituko dira. Zuhaitziak dituzten txorakoak integratuko dira proiektuan dauden espaloi publikoetan.

Hirigintza proiektuak landaretzaren estandarra beteko dela justifikatuko du, Hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuko 6.2.c) artikuluan zehaztua, zeinetan eraikitzen den 100 m² gehigarri bakoitzeko zuhaitz bat landatu edo gorde beharko den zehazten den, guztira 88 zuhaitz.

Zuhaitziak zenbatzeko, kopuru hori mantentzen dela bermatzeko, kontuan hartuko da honako egoeren batukaria:

- Zuhaitzi berriak landatzea Geltoki Kaleko espaloian eta bide perpendikular berriko bi espaloietan.
- Oria ibai ertzeko pasealekuan dagoen zuhaitzia mantentzea.

- Riego.
- Protección contra incendios (hidrantes).

El suministro de agua se realizará desde la red municipal o desde la red que Aguas del Añarbe estime oportuna.

Artículo 52. Características de la red de energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público y gas.

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público se deberá de cumplimentar lo especificado en la normativa vigente.

La red de gas se diseñará siguiendo la normativa vigente, alimentándola desde la red de gas existente en las cercanías del área.

Artículo 53. Arbolado y jardinería.

Los espacios libres públicos resultantes recogidos en la ordenación, se perfilarán, refinarán y acondicionarán mediante siembra de césped de buena calidad y plantaciones. Se integrarán alcorques con arbolado en las aceras públicas proyectadas.

El proyecto de urbanización justificará el cumplimiento del estándar de vegetación que establece el artículo 6.2.c) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, que establece que habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol por cada incremento de 100 m² de construcción, lo que da lugar a un total de 88 árboles.

Para el cómputo del arbolado, al objeto de garantizar el cumplimiento de dicha dotación, se tendrá en cuenta el sumatorio de las dos situaciones siguientes:

- Nuevo arbolado plantado en la acera de Geltoki Kalea y en las dos aceras del nuevo vial perpendicular.
- Arbolado conservado existente en el paseo de borde del río Oria.