TOLOSAKO UDALA

2021eko urt. 28an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

APATTAERREKA ESKUALDEKO INDUSTRIALDEAREN "18.1 (TOLOSA) – IBARRAKO LURSAILAK" AZPIEREMUARI DAGOKION HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA

3. DOKUMENTUA: ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK

3.1. ORDENANTZA OROKORRAK

3.2. LURZATI ERAIKIGARRIEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

3.1. ORDENANTZA OROKORRAK

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

TOLOSAKO UDALA
2021eko urt. 28an Udalbatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

3.1 Dokumentua

ORDENANTZA OROKORRAK

AURKIBIDEA

I. TITULUA XEDAPEN OROKORRAK ETA HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA 2

1. KAP.- XEDAPEN OROKORRAK........ 2
2. KAP.- ZONAKATZEKO ETA LURSAILAK ZATITZEKO BALDINTZAK........ 5
3. KAP.- PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK........ 13

II. TITULUA INDUSTRIA-LURZATIETAN ERAIKITZEKO ETA LURZORUA ERABILTZEKO ORDENANTZAK........ 18

1. KAP.- ERABILTZEKO BALDINTZAK........ 18
2. KAP.- ERAIKITZEKO BALDINTZAK........ 20
3. KAP.- BIZIGARRITASUN- ETA HIGIENE-BALDINTZAK, ETA INGURUMENAREN DEFENTSA..... 26
5. KAP.- ZERBITZU-SAREEN ETA APARKALEKUEN BALDINTZAK 32
6. KAP.- DISEINU ARKITEKTONIKOARI BURUZKO BALDINTZAK........ 34

III. TITULUA.INDUSTRIA-LURZATI GISA KALIFIKATU GABEKO LURZORUAREN OKUPAZIOARI, ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ORDENANTZAK........ 36

IV. TITULUA LURZATI ERAIKIGARRIEI APLIKATZEKOAK ZAIZKIEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK........ 39

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

I. TITULUA XEDAPEN OROKORRAK ETA HIRIGINTZA-ERREGIMEN OROKORRA

1. KAP.- XEDAPEN OROKORRAK

1. art.- APLIKAZIO-ESPARRUA

Honako ordenantza hauek Ibarra eta Tolosa udalerrietakoa den eta Plan Berezi honen xede den "18.1 (TOLOSA) - IBARRAKO LURSAILAK" azpieremu osoan aplikatuko dira, indarrean jartzen diren une beretik aurrera. Planaren helburua antolamendu xehatua ezartzea da, Ibarrako eta Tolosako plangintza orokorreko dokumentuetako xedapenak betetzeko.

Azpieremutik kanpora loturak eta errefortzuak ezartzeko egin beharko diren eta Ibarrako eta Tolosako Apatta auzoarekin eta auzotik eremuan proposatutako parkearekin oinezkoen irisgarritasuna hobetzeko beharrezkoak diren urbanizazio-lan osagarriak ere arautzen dira bertan.

2. art.- INDARRALDIA

Ordenantza hauek Plan Berezia behin betiko onesteko erabakia argitaratzen den egunaren biharamunean jarriko dira indarrean, eta bere horretan iraungo dute harik eta indargabetzen diren arte.

Ordenantza hauetako bat edo beste ezeztatzeak, indargabetzeak edo aldatzeak ez du eraginik izango gainontzekoen balioan, xedapen horietakoren bat aplikaezina gertatzen denean izan ezik, elkarren arteko erlazioa edo menpekotasuna direla tarteko.

Indargabetzearen helmena hura eragiten duen arauak zehazten duena izango da.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

3. art.- ITURRI ARAUTZAILEAK ETA HORIEN HIERARKIA

Ibarra eta Tolosa udalerrietako plangintza orokorreko dokumentuek, indarrean daudenek, osatzen duten esparru arautzailearen baitan garatuko da Hiri Antolamenduko Plan Berezi hau; dokumentuok Ibarrako “HE 13. APATERREKA" eremuaren eta Tolosako “18. APPATA ERREKA” hirigintza-eremuaren hirigintza-fitxetan daude zehaztuta.

Nahiz eta legeen, erregelamendu orokorren eta maila handiagoko beste xedapen batzuen mende egon, ordenantza hauetan eta lurzati eraikigarri bakoitzaren Ordenantza Partikularretan jasotako zehaztapenak ere errespetatuko dira Urbanizazio Proiektuan eta Eraikuntza Proiektuan.

4. art.- PROIEKTUA OSATZEN DUTEN DOKUMENTUAK ETA HORIEK ARAU GISA DUTEN HELMENA

Proiektu hau honako dokumentu hauek osatzen dute:

1. DOKUMENTUA. MEMORIA
2. DOKUMENTUA. INFORMAZIO- ETA ANTOLAMENDU-PLANOAK
3. DOKUMENTUA. ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK
4. DOKUMENTUA. EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERLANA
5. DOKUMENTUA. BIDERAGARRITASUN EKONOMIKO-FINANTZARIOAREN AZTERLANA
6. DOKUMENTUA. JASANGARRITASUN EKONOMIKOAREN MEMORIA
7. DOKUMENTUA. INGURUMEN AZTERLAN ESTRATEGIKOA

Proiektu honen eduki arauemailea aurreko paragrafoan aipatutako dokumentuetan zehaztuta badago ere, 2. dokumentua (ANTOLAMENDU-PLANOAK), 3. dokumentua (ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK) eta 4. dokumentua (EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERLANA) dira, bereziki, izaera arauemailea dutenak eta hirigintza-jarduera arautzen dutenak, eta hirigintza-jarduera hori, beraz, dokumentu horietako zehaztapenei lotu beharko zaie derrigorrean.

Gainontzeko dokumentuek informazio izaera dute funtsean, eta aurrean aipatutakoekin kontraesanik izanez gero, horiek hobetsiko dira, beraz.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Eskala desberdinetan egindako plano arauemaileetako hirigintza-zehaztapen batean desadostasunen bat antzemanez gero, eskalarik handienean egindako planoetan ezarritakoa nagusituko da, baldin eta desadostasuna azken plano horietako edukiaren akats material nabarmena ez bada behintzat.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

2. KAP.- ZONAKATZEKO ETA LURSAILAK ZATITZEKO BALDINTZAK

5. art.- LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA ETA ZONAKATZEA

5.1.- LURZORUAREN KATEGORIZAZIOA

“18.1 (TOLOSA) – IBARRAKO LURSAILAK” azpieremua osatzen duten lurzoruak hiri-lurzoruak dira eta, urbanizazio bidez finkatu gabeko hiri-lurzoru kategoria dagokienez, jarduketa isolatuen bidez garatuko dira.

5.2.- ZONAKATZE OROKORRA

Plan Berezi honek eraginpean hartutako lurzoru guztiak industria-erabilerako lurzoruak dira indarrean dagoen antolamendu estrukturalaren arabera, bai Tolosakoak, bai Ibarrakoak.

Batez ere industria-erabilerako jarduera ekonomikoetarako lurzoruak dira, beraz, eta Ibarrako “B. Industria-erabilerako eremua” eta Tolosako “B.10 Industria-erabilera” esparru globalei dagokien erabilera-erregimena ezarriko zaie, nahiz eta eremu honetan baimendutako erabilerak zonakatze xehatuan zehazten diren.

5.3.- ZONAKATZE XEHATUA

Apattaerreka eskualdeko industrialdearen “18.1 (TOLOSA) – IBARRAKO LURSAILAK” azpieremuaren zonakatze edo kalifikazio xehatua proiektuko O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) eta artikulu honetan xedatutakoak arautuko du.

Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa: plan honetan mugatutako erabilera xehatuko eremuei honako kategoria hauek dagozkie:

- INDUSTRIA-LURZORUA
- BERDEGUNE PRIBATUA

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

TOLOSAKO UDALA
2021eko urt. 28an Udalbatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

- EKIPAMENDU PUBLIKOA
- ESPAZIO LIBREAK
- BIDE-SAREA
- IBAI-IBILGUA

6. art.- KALIFIKAZIO XEHATUAREN ERREGULAZIOA

6.1.- INDUSTRIA-LURZORUA

6.1.1.- Definizioa

Lurzati baten industria-erabileratzat hartzen da lurzatian honako jarduera hauetakoren bat gauzatzea:

- Edozein eratako produktuak, makinak eta instalazioak eskuratzea, eraldatzea edo muntatzea.
- Produktuak, ibilgailuak eta makineria biltegiratzea edo banatzea, eta xehekariei, handizkariei, instalatzaileei, fabrikatzaileei edo banatzaileei hornitzea, salmenta zuzeneko zerbitzua izanda edo izan gabe.
- Ibilgailuak, makinak eta era guztietako aparatuak konpontzea, mantentzea eta horien inguruko zerbitzua ematea.
- Edozein motatako ekoizpenerako, ikerketarako, garapenerako edo berrikuntzarako laborategiak edo zentroak, manipulatutako produktuek eta garatu beharreko ekintzek inolako kalterik eragiten ez dutelako bulego-erabilerarekin parekagarriak direnean izan ezik.
- Erabilitako, manipulatutako edo zerbitzatutako materialengatik, edo erabilitako elementu teknikoengatik, bizitegietarako edo zuzkiduretarako eremuetan egon ezin diren jarduerak, horiek eragin ditzaketen eragozpenen, arriskuen edo deserosotasunen ondorioz. Hori guztia indarrean dagoen legerian ezarritako mugak kontuan hartuta.
- Garraioa errepidez egiten duten agentziak, eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak edo makina automobilak gordetzeko tokiak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- Nekazaritzako industriak, horrelakotzat hartuta nekazaritza-ekoizpenerako prozesuan jarduerari atxikitako lursailak zuzenean erabiltzen ez dituzten jarduerak. Besteak beste, honakoak: adierazitako baldintzak betetzen dituzten nekazaritza-ekoizpeneko industriak, nekazaritzako elikagaien industriak, zerrategiak eta landare eta loretarako mintegiak, eraikin finko eta egonkorrak dituztenak eta landaketak lursail horretan egiten ez dituztenak eta horrekin harremanik ez dutenak.

- Arrain-haztegiak, eta horien kideko instalazioak.

- Kirol-instalazioak, irekiak edo itxiak.

Lurzati bakoitzaren industria-erabileraren baitan sartzen dira erabilera horien jarduera osagarriak, hala nola, aire zabaleko biltegiak, zamalanetarako lekuak, ibilgailuek maniobratzeko lekuak, aparkalekuak eta kidekoak. Industria-erabilera horien erabilera osagarritzat hartzen dira honakoak ere: horiekin lotutako bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak, zerbitzuen instalazioak –ur-ponpaketa edo saneamendurako depositu eta instalazioak, hondakinen arazketarako instalazioak eta abar–, garajeak eta ibilgailu zein makineria parkeak eta antzekoak.

<u>6.1.2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.</u>

Lurzati bakoitzaren eraikuntza-erregimen zehatza (eraikigarritasuna, lerrokadurak, gorde beharreko tarteak, solairu-kopurua, altuera, eta abar) lurzati bakoitzaren fitxa partikularrean ezarritakoa izango da.

<u>6.1.3.- Erabilera-erregimen orokorra.</u>

- <u>Erabilera nagusiak</u>: industria-erabilera, 6.1.1.- DEFINIZIOA atalari jarraituz.

- <u>Erabilera bateragarriak edo onargarriak</u>: industria-erabilerarekin bateragarriak diren erabilerak dira hirugarren sektoreko jarduerak (enpresa-zerbitzuak, bulegoak, handizkako saltegiak, eta abar), industriako lurzatien funtzionaltasunerako oztopo ez direnak, hala nola, ostalaritzako zerbitzuak (tabernak, jatetxeak, ostatuak edo hotelak, eta abar) edo kidekoak, ez dira sartzen erakusketa-erabilera gainditzen duten merkataritza-erabilerak, horien azalerak ez du erabilera nagusiaren % 25 gaindituko.

  Eremuan ez da etxebizitza-erabilerarik onartuko, ez instalazio osagarri gisa atezainaren edo zaindariaren etxebizitza izateko, ez etxebizitza isolatu gisa.

- <u>Debekatutako erabilerak</u>: zehatz-mehatz baimenduta ez dauden guztiak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

6.1.4.- Jabari-erregimena.

Xehatutako azpieremu hau titulartasun pribatukoa da.

6.2.- BERDEGUNE PRIBATUA

6.2.1.- Definizioa.

Lurzati baten berdegune pribatua industria-lurzati pribatuei lotuta dagoena da, eta lorategi- eta zuhaizti-espazioetarako eta berdegune edo lorategietarako erabiliko da, berdegune pribatuak dira plataformen arteko ezpondak eta lubetak ere.

6.2.2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Ez dago ezer eraikitzerik, baina hiri-altzariak onartuta daude.

6.2.3.- Erabilera-erregimen orokorra.

- Erabilera nagusiak: berdeguneak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: zerbitzu-azpiegiturak, esparruaren helburu nagusiarekin bateragarriak badira, eta kirol-erabilerak.
- Debekatutako erabilerak: zehatz-mehatz baimenduta ez dauden guztiak.

6.2.4.- Jabari-erregimena.

Xehatutako azpieremu hau titulartasun pribatukoa da.

6.3. EKIPAMENDU PUBLIKOA

6.3.1.- Definizioa

Ekipamendu publikotzat hartzen da ostatu- eta ostalaritza-zerbitzuetarako ekipamendu komunitarioa (tabernak, kafetegiak, pubak, jatetxeak, eta abar), baldin eta hirugarren sektoreko erabilerekin edo bizitegi-, industria- eta ekipamendu-erabilerekin bateragarria bada eta lurzatian ezar badaiteke. Horien ezarpena aisiarako eta jolaserako guneei lotuta egongo da.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

6.3.2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

- Eraikinaren profila: beheko solairua eta goiko solairu bat.
- Gehieneko altuera: gehienez 6 metroko altuera zabalgunearen sestratik gora.
- Ibilgailuen sarbideak: ibilgailuen sarbidea parkera sartzeko bidetik egingo da.

6.3.3.- Erabilera-erregimen orokorra.

- Erabilera nagusiak: ekipamendu komunitarioa, 6.3.1.- DEFINIZIOA atalean ezarritakoari jarraituz.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: erabilera bateragarriak izango dira aparkalekua (sestra gainean) eta garajea (sestrapean).
- Debekatutako erabilerak: zehatz-mehatz baimenduta ez dauden guztiak.

6.3.4.- Jabari-erregimena.

Xehatutako azpieremu hau titulartasun publikokoa da.

6.4.- BIDE-SAREA

6.4.1.- Definizioa

Bide-saretzat edo bide-sistematzat hartzen dira komunikazio-azpiegiturek eratutako lurzatiak, mugitzeko erabiltzen den baliabidea edozein delarik ere (ibilgailua edo ibilgailurik gabea; motorduna edo motorrik gabea; oinezkoa, bizikleta, autoa; garraio publikoa edo pribatua; eta abar), eta komunikazio eta mugikortasun horiek bide-ardatz edo -elementu lineal bat behar eta erabiltzen badute (errepidea eta kaleak, eta horien galtzada eta espaloiak; aparkalekuak; oinezkoentzako sarea; bidegorria; eta abar).

6.4.2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Azpieremu horietan ez da eraikinik onartuko, salbuespen gisa, sestra gainean ezarri ahal izango dira kale-bideetan izan ohi diren elementu funtzionalak eta hiri-altzarietako berezko eraikuntzak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

6.4.3.- Erabilera-erregimen orokorra.

- Erabilera nagusiak: oinezkoen, bizikleten eta motordun ibilgailuen zirkulazioa, bide-motaren mugak kontuan izanda (ibilgailuentzat, mistoa edo oinezkoentzat).

- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - Aparkalekua (sestra gainean) eta garajea (sestrapean).
  - Erabilera nagusien erabilera osagarriak: autobus-geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen-postuak, zerbitzuetako eta aisialdiko guneak eta kideko bestelakoak.
  - Zerbitzu-azpiegiturak.
  - Espazio libreak.
- Debekatutako erabilerak: zehatz-mehatz baimenduta ez dauden guztiak.

6.4.4.- Jabari-erregimena.

Xehatutako azpieremu hau titulartasun publikokoa da.

6.5. ESPAZIO LIBREAK

6.5.1.- Definizioa.

Sarbide librea duten jabari publikoko espazio libreetako erabilerak dira, herritarren aisiarako, elementu naturalak mantentzeko (lorategi- eta zuhaizti-eremuak, berdeguneak edo lorategiak), jolas-eremuetarako, plaza eta pasealekuetarako, oinezkoentzako bestelako eremuetarako eta plataformen arteko ezponda eta lubetetarako erabiltzen direnak.

6.5.2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.

Espazio horietan orokorrean ez da onartuko eraikuntzarik, salbuespenak izango dira hiri-altzarietako berezko eraikuntzak edo jendearen intereseko azpiegitura publikoak (ur-depposituak, eraldaketa-zentroak, eta abar), bai eta baldintza horietan baimendutako erabileretarako behin-behineko eraikuntzak ere; eraikuntza horien gehieneko profila solairu batekoa izango da.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

<u>6.5.3.- Erabilera-erregimen orokorra.</u>

- Erabilera nagusiak: espazio libreak.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak:
  - Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitateak:
    - 1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta horietara moldatutako hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpenak dituztenak –kioskoak, eta abar–.
  - Garaje-erabilera, sestrapean bakarrik.
  - Ekipamendu komunitarioak, behin-behinekoak eta aldi baterako ezarpena dutenak.
  - Zerbitzu-azpiegiturak, eremuaren helburu nagusiarekin (espazio librea) bateragarriak badira.
- Debekatutako erabilerak: zehatz-mehatz baimenduta ez dauden guztiak.

<u>6.5.4.- Jabari-erregimena.</u>

Xehatutako azpieremu hau titulartasun publikokoa da.

<u>6.6.- IBAI-IBILGUA</u>

<u>6.6.1.- Definizioa</u>

Hiri-ingurunean dauden ur-ibilguek osatutako azpieremua da. Ibilguen sistema publikoari atxikita geratzen da O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) mugatutako Apatta errekastoaren bideari dagokion lurzorua.

Horren tratamendua, orokorrean, arloan indarrean dagoen legerian nahiz, hala badagokio, indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Kantauriko isurialdeko ibai eta erreka ertzak antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean ezarritako irizpideetara egokituko da.

<u>6.6.2.- Eraikuntza-erregimen orokorra.</u>

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Ibai-ibilguetako eraikuntza-erregimen orokorra arlo horretan indarrean dagoen legeriak, indarrean dagoen aipatutako Lurralde Plan Sektorialak eta hori garatzeko plangintzak ezarritakoa da.

6.6.3.- Erabilera-erregimen orokorra.

- Erabilera nagusiak: jabari publiko hidraulikoa.
- Erabilera bateragarriak edo onargarriak: ibilguak eta horien ertzak arautzen dituzten lege-xedapenetan baimendutakoak.
- Debekatutako erabilerak: zehatz-mehatz baimenduta ez dauden guztiak.

6.6.4.- Jabari-erregimena.

Xehatutako azpieremu hau titulartasun publikokoa da.

7. art.- LURSAILAK ZATITZEA

Antolamenduaren ondorioz sortzen diren lurzatiak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) mugatuta daudenak dira.

Lurzatien barneko zatiketa soilik egin ahal izango da lurzati bakoitzaren fitxa partikularrak baimentzen badu, baina horretarako Xehetasun Azterlana egin beharko da. Ez da onartuko lurzati bakoitzaren fitxa partikularrean adierazitako gutxieneko lurzatia baino zatiketa txikiagorik.

8.- art.- ZORTASUNAK

Plan Berezi honetan zehaztutako lurzatiek mugakideekiko zortasun aktiboak eta pasiboak izango dituzte, bai argiei bai ikuspegiari dagokienez. Zortasun horien azalera eta hedapena finka guztietan Plan Berezi honek eta berau garatzen duten Eraikuntza Proiektuek aurreikusitako eraikinak egiteko modukoa izango da. Era berean, azpiegituren sare orokorrak pasatzeko beharrezkoak diren zortasunak ezarriko dira.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

3. KAP.- PLAN BEREZIA GARATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZAK

9. art.- KUDEATZEKO ETA EGIKARITZEKO BALDINTZA OROKORRAK

Plan Berezi hau hirigintzako legerian eta plangintza estrukturalean ezarritako erregimen juridiko orokorra eta dokumentu honetan arlo horretan berariaz formulatzen diren xedapenak jarraituz garatu eta egikarituko da.

Jarduketa integratu bakarra mugatzen da, "18.1 (TOLOSA) – IBARRAKO LURSAILAK" azpieremuko lurzoru guztiak barne hartzen dituena, eta programazio bakarra izango du.

Horrela, Eusko Legebiltzarraren ekainaren 30eko 2/2006 Legearen, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoaren, 152. artikuluan xedatutakoari jarraituz, Urbanizatzeko Jarduketa Programa (UJP) idatzi eta onartu behar da jarduketa integratu honen garapena eta egikaritzea arautu eta antolatzeko, eta Plan Berezi honekin batera edo ondoren onartu ahal izango da. Urbanizatzeko Jarduketa Programan urbanizazioa egikaritzeko beharrezko bermeen justifikazioa jasoko da.

Antolamendu xehatua Xehetasun Azterlan baten bidez osatu ahal izango da, Plan honetan eta 2/2006 Legean ezarritakoari jarraituz.

"18.1 (TOLOSA) – IBARRAKO LURSAILAK" azpieremua nola garatu eta egikarituko den plan honetako 4. dokumentuan (EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERLANA) dago zehaztuta, eta hauek dira zehaztapen nagusiak:

Egikaritze-unitateak: Plan Bereziko jarduketa-esparrua osatzen duten lurzoruak garatzeko egikaritze-unitate bakarra mugatu da, azpieremu osoari dagokiona, baina idatziko den Urbanizatzeko Jarduketa Programan (UJP) zehaztuko da behin betiko. Urbanizazio-eginbeharrak eremuaz kanpoko titulartasun publikoko lursailetara ere hedatzen dira, eta antolamendu-planoetan eta, zehazki, O-09 planoan (EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA) ezarritako mugaketa errespetatuko da.

Jarduteko sistema: jarduteko sistema hitzarmena izango da, baina idatziko den UJPn zehaztuko da behin betiko. Kasu horretan, 2/2006 Legearen 160. artikuluan arautuko hitzarmena sinatu beharko du jabetzak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Urbanizazioa: eremuaren urbanizazioa proiektu bakarrean zehaztuko da, eta bertan deskribatuko dira obrak amaitzeko jarraitu beharreko faseak. Azpieremutik kanpora loturak eta errefortzuak ezartzeko egin beharreko urbanizazio-lan osagarrietako esku-hartzeak ere jasoko dira Urbanizazio Proiektuan, beharrezkoak izanik Ibarrako eta Tolosako Apatta auzoarekin eta auzotik eremuan proposatutako parkearekin oinezko irisgarritasuna hobetzeko, bai eta eremutik hurbil dagoen Tolosako hilerriarekin komunikatzeko bidea hobetzeko ere.

10. art.- HIRIGINTZA-ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEA. HAZTAPEN-KOEFIZIENTEAK.

Hirigintza-plangintza orokorreko dokumentuetako aurreikuspenen arabera, eremuaren gehieneko hirigintza-eraikigarritasuna (potentziala) 63.050 m² (s) da guztira.

Garapeneko plangintzari dagokio erabilera xehatuak eta bakoitzari dagokion hirigintza-eraikigarritasuna zehaztea. Plan Berezi honek 62.410 m² (s) antolatzen ditu, eta industria-erabilerako lurzatiei dagozkie.

Eremuaren eraikigarritasun ia osoa industria-lurzatietan antolatzen da, beraz, eta baimendutako solairuarte-ehunekoa proportzio berean mantentzen da industria-eraikin guztietan.

Horrek esan nahi du ez direla haztapen-koefizienteak behar, eta, nolanahi ere, balio bakar gisa 1,00 ezarri da.

11. art.- ANTOLAMENDUTIK KANPORA UTZITAKO ELEMENTUAK

Antolamendutik kanpora uzten dira plangintzarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak. Elementu horiek dira, zehazki, gaur egun garaje gisa erabiltzen den eta ekaitz-tangaren ondoan dagoen eraikin bat eta Serbitzu enpresaren egungo instalazioak; elementu horiek O-09 planoan (EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERKETA) daude jasota.

12. art.- URBANIZAZIOA

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean aurreikusitakoaren arabera, eremu osoari eragiten dioten urbanizazio-obra orokorrak zehaztuko dituen Urbanizazio Proiektua

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

idatzi eta tramitatuko da. Proiektu horretan zehaztuko dira proposatutako Jarduketa Integratua garatzean idatziko den Urbanizatzeko Jarduketa Programan (UJP) aurreikusten diren urbanizazio-faseetako bakoitzean egingo diren obrak.

Lurzatietako barruko urbanizazio-obrak Obra Osagarrien Proiektuen bidez egingo dira, eta dagozkien Eraikuntza Proiektuen osagarri gisa tramitatuko dira.

Urbanizazio Proiektua idazten denean Plan Berezi honetako Ingurumen Azterlan Estrategikoan eta Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Proiektuan ezarritakoa errespetatuko da, azken hori eranskin gisa txertatuko da, besteak beste ibai-ibilguaren eta zuhaitz-landareen babesa, euri-uren isurketaren kontrola, konektibitate ekologikoa, eta abar aintzat hartuta, Apatta errekastoaren ibilgu perimetrala antolamenduan egungo trazadura aldatu gabe integratuko da eta Memoriaren 4. epigrafean adierazitako arauak eta irizpideak, Plan Bereziko planoetan jasotako eskemak eta, hala dagokionean, administrazio eskudunetako zerbitzu teknikoek emandako jarraibideak ere beteko dira.

Obra-fasean jendearen lasaitasunaren gaineko afekzio negatiboak txikiagotzeko jardunbide egokien eskuliburu bat garatuko duen eranskin espezifiko bat ere izango du. Jardunbide horien artean aipa daitezke lan egiteko aldiak, makineria, behin-behineko desbideratzeak, kamioien eta bideen garbiketa eta hauts eta lohien sorkuntzaren mugaketa.

Zehazki, eremu osoaren urbanizazioa diseinatzean, zola daitezkeen eremu ez-iragazkorrak mugatzeko ahalegina egin beharko da, edo bestelako drainatze-sistema jasangarriak ezarri beharko dira, lurraren iragazketa naturalerako ahalmenari neurri handi batean eutsi ahal izateko.

Urbanizazio-prozesuan, ahal den neurrian, material birziklatuak edo berrerabiliak erabiliko dira. Era berean, positibotzat hartuko dira energia berriztagarrien erabilera, kogenerazioa eta energia aurrezteko neurriak. Argi-kutsadura saihestuko da, eta euri-uren isurketaren kontrol espezifikoa aurreikusi beharko da, URA – Uraren Euskal Agentziak ezarritako baldintzei jarraituz.

Urbanizazio Proiektuak espazio publikoak diseinatzen dituenean erabilera-nahasketa sustatu beharko du, eta zokoak, ezkutalekuak eta irteerarik gabeko lekuak saihestu beharko ditu edo ahalik eta gehien mugatu beharko ditu, aldi berean ibilbideetan ikuspena ona izatea eta, horrez gainera, behar bezala argituta izatea bermatuz. Era berean, seinale argiak, zehatzak eta ikusteko modukoak diseinatu beharko ditu, erabiltzaileek non dauden eta norantz doazen, eta abar, jakin ahal izan dezaten. Hizkuntza ofizialen erabilerari buruzko arauak ere errespetatuko ditu.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Urbanizazio Proiektuak hiri-inguruneko irisgarritasunari buruz indarrean dagoen legerian ezarritakoari jarraituko dio, eta horiek betetzen direla justifikatu beharko da Memorian.

Eremuko urbanizazio-obrak egin ahal izateko Plan Berezi hau, Urbanizatzeko Jarduketa Programa, Lurzatiketa Proiektua eta dagokion Urbanizazio Proiektua onartu beharko dira.

Garapena eta egikaritzea, hirigintza-jarduketaren erregimenari eta etapak eta epeak jasotzen dituen planari dagokienez, plan honetako 4. dokumentuan (EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERLANA) ezarritakora egokituko dira.

Obrak hasi aurretik zedarriztatze bat egingo da leheneratutako eremuak kontserbatu ahal izateko (eta, bereziki, ibilgu aldatuaren eremua) eta elementu sentikorrak babestu ahal izateko.

Urbanizazio-obrak egikaritzen diren bitartean behar diren neurri guztiak hartuko dira eraginak eta kutsadurak saihesteko ibilgu perimetralean, leheneratutako eremuetan, lurzoruan eta isurketa uretan, airearen kalitatean, bai eta gainazaleko uraren kalitatea eta bideak babesteko eta soinu-emisioei buruzko araudia betetzeko ere.

13. art.- XEHETASUN-AZTERLANAK

Ordenantza hauetan eta Lurzati Eraikigarrien Ordenantza Partikularretan ezarritakotik ondorioztatzen bada Xehetasun Azterlanak egin behar direla, Xehetasun Azterlan horiek lurzati eraikigarri bakoitzaren eremu osoa, sarbide-sistemak eta azpiegituren harguneak barne hartu beharko dituzte derrigorrean, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean adierazitako zehaztapenak eta eskatutako dokumentuak beteko dituzte.

14. art.- ERAIKITZEKO AHALMENA ERABILTZEA

Eremuko lurzati eraikigarrietan ezingo da eraikuntza-obrarik egin hirigintzako beharrezko dokumentuak eta proiektuak ez badira behin betiko onartu: Plan Berezia, UJP, Urbanizazio Proiektua eta Lurzatiketa Proiektua.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Udalek urbanizazioa jasotzen dutenean, obrak egiteko lizentzia eskuratu beharko da, eta horretarako proiektu teknikoa aurkeztuko da, hala badagokio, aurretik jarduera-baimena tramitatuta.

Eraikin pribatuen lehen erabilerako lizentziak emateko, aurretik gauzatu beharko dira proiektu honen 4. dokumentuan (EGIKARITZEA ANTOLATZEKO ETA KUDEATZEKO JARRAIBIDEEN AZTERLANA) kasu bakoitzerako ezartzen diren urbanizazio-obrak.

Eraikitzeko epeak ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 48. artikuluan aurreikusitakoak izango dira. Eraikitzen hasteko epeak Urbanizatzeko Jarduketa Programan zehaztuko dira.

15. art.- EREMUKO JABARI ETA ERABILERA PUBLIKOKO LURZORUA MANTENTZEKO ETA KONTSERBATZEKO BALDINTZAK

Derrigorrean eta dohainik lagako dira Plan Berezian jabari edo titulartasun publikotzat jotzen diren lursailak.

Eremuaren ezaugarriak kontuan hartuta, eta eremua batez ere industria-lurzati pribatuen jabeek erabiliko dutenez, jabari eta erabilera publikoko lurzorua, eta, bereziki, bide, espaloi, Apattaerreka kalea industrialdearekin komunikatzen duen bidegorri eta industria-plataformen artean sortutako ezponda berdeetarako nahiz zerbitzu-sare eta azpiegitura publikoetarako lurzorua, ibilgu perimetrala eta uraldiei eusteko tanga barne direla, kontserbatzea eta mantentzea (guztia O-09 planoan jasota dago) "18.1 (TOLOSA) – IBARRAKO LURSAILAK" azpieremuko jabe guztiei dagokie, eta, horretarako, dagokion Kontserbazioko Hirigintza Entitatea eratuko dute, behar bezala erregistratuko dutena, 20 urterako.

Parke moduan eta jolaserako eta aisiarako egokituko diren espazioak eta horietako ekipamendu publikoa kontserbatzea Ibarrako eta Tolosako udalei dagokie.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

II. TITULUA INDUSTRIA-LURZATIETAN ERAIKITZEKO ETA LURZORUA ERABILTZEKO ORDENANTZAK

Eraikinen energia-aurrezpena, efizientzia eta energia berriztagarriak erabiltzea eta kogenerazioa aintzat hartuko dira eta sustatuko dira, bai eta ur beroaren eta/edo berokuntzaren hornidurarako eguzki-kaptadoreen edo beste energia berriztagarri batzuen eta metagailuen inplementazioa ere. Era berean, eraikinen barne-banaketa zainduko da, argiztapenaren eta eguzki-aprobetxamenduaren baldintzak optimizatzeko.

Eraikuntza Proiektuei dagokienez, sarrerek eta/edo irteerek segurtasun, ikuspen eta argiztapen baldintza egokiak betetzeko ahalegina egingo da, zokoak saihestuta eta, hala badagokio, ate bikoitzak edo eragin horietarako egokitzat jotako beste edozein sistema erabilita. Berdin jokatuko da igogailuen, garajeen eta abarren kasuan.

1. KAP.- ERABILTZEKO BALDINTZAK

16. art.- INDUSTRIA-ERAIKINAK ERABILTZEKO BALDINTZAK

Industria-lurzatietako eraikinak erabiltzeko baldintzak ordenantza hauetako 6. artikuluan zehaztutakoari jarraituz arautuko dira.

17. art.- LURZORU EZ ERAIKIGARRIA ERABILTZEKO BALDINTZAK

Industria-lurzatietako lurzoru librea sarbideetarako, aparkalekuetarako, zamalanetarako eta/edo lorategi-eremuetarako erabiliko da.

Lurzoru ez eraikigarrian debekatuta dago edozein eraikin-mota, behin-behinekoak nahiz iraunkorrak, eraikitzea; hala ere, haren izaera dela eta, eraikinetik bereizita edo eraikinari atxikita egotea komeni den instalazioak (tangak, depositua, transformadoreak, etxolak, kontagailuen gelak, etab.) jartzeko baimena eman ahal izango du administrazio eskudunak. Kasu horietan lurzati mugakideetan eragozpenik ez sortzea hartuko da kontuan.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Industria-lurzatietan berdegune pribatu gisa kalifikatuta dauden esparruak lorategi-eremuetarako eta plataformen arteko ezponda eta lubetetarako erabiliko dira, ordenantza hauetako 6. artikuluan ezarritakoari jarraituz.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

2. KAP.- ERAIKITZEKO BALDINTZAK

18. art.- LURZATIETARAKO SARBIDEAK

O-6.A planoan (BIDE SAREA. LERROKADURAK ETA SESTRAK) irudikatuta dago bide-sare publikotik lurzatietara ibilgailuen sarbideak egiteko gomendatutako kokapena. Sarbideak antolamendu-planoetan adierazita dauden kokapenera eta sestretara egokitu beharko dira. Lurzatiren baterako sarbidean aldaketa nabarmenen bat egiteko, baldin eta beste lurzati batzuen jabeei galeraren bat eragiten badie edo sestretan edo urbanizazio-elementu finkoetan aldaketaren bat eragiten badu, hori justifikatzen duen hirigintza-espedientea idatzi eta onartu beharko da.

Lizentzien titularra edo titularrak lurzatietarako sarbideak eraikitzean bide-sare publikoan egiten diren kalteak konpontzera behartuta daude, eta erakunde eskudunak abalak ezartzeko eska dezake lizentzia emateko aktan, kalte horiek konponduko direla bermatu ahal izateko.

19. art.- LURZATI ERAIKIGARRIEN SESTRAK

Lurzati eraikigarrien sestrak O-6.A planoan (BIDE SAREA. LERROKADURAK ETA SESTRAK) eta O-6.B planoan (SEKZIO EREDUAK) daude ezarrita.

Sestra horiek gutxi gorabeherakoak dira, ±0,5 m-ko aldaketa onartzen da, eta zehatzago doitu ahal izango dira lurzati bakoitzaren Urbanizazio Proiektuan, Xehetasun Azterlanean, Eraikuntza Proiektuan eta Urbanizazio Obren Proiektuan, baldin eta ez badira eremuko bide-sare nagusi publikoaren ezaugarriak eta sestrak aldatzen eta kasu bakoitzean lurzati mugakideetan sortzen diren eraginak konpontzen badira.

Lurzati mugakideek sestra ezberdinak dituzten kasuetan, ezpondak edo eustormak egingo dira lurzatien mugetan. Lurzati batean zabalguneak edo plataformak eratzeko egiten diren lur-mugimendu edo horma guztiak lurzatiaren barruko urbanizazio-obrak izango dira, eta ezingo zaizkio hirigintza orokorrari egotzi.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Beharrizan funtzionalak direla eta, sotoetara edo goiko solairuetara sartzeko arrapalak jarri behar izanez gero, lur eraikigarriaren barnealdeko perimetroan jarri beharko dira, ahal dela, eta lurzatien barnean nahitaez; gainera, % 15eko malda izango dute gehienez ere. Bide publikoari lotu aurretik gutxienez 5 m-ko luzera duen zatia eraikiko da, lurzatiaren kanpoko mugatik kontatzen hasita, % 2 baino gutxiagoko maldarekin.

20. art.- LURZATIEN MUGAKETA

Lurzati bakoitzaren mugak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) irudikatutakoak dira.

Lurzatiak hormatxo eta/edo itxitura perimetralekin itxi ahal izango dira, eta altuera osoa gehienez 2,50 metrokoa izango da.

21. art.- ERAIKUNTZAREN LERROKADURAK

Lurzati bakoitzeko eraikinaren kanpoko lerrokadura-mugak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) eta O-6.A planoan (BIDE SAREA. LERROKADURAK ETA SESTRAK) adierazitakoak izango dira.

Kanpoko lerrokadura-muga horien baitan, dagokion Eraikuntza Proiektuak edo Xehetasun Azterlanak zehaztuko ditu eraikinen lerrokadurak, industrien beharren programaren arabera eta ordenantza hauetan eta dagokion fitxa partikularrean jasotako zehaztasunak eta aprobetxamenduak errespetatuta.

Lurzati Eraikigarrien Ordenantza Partikularrek baimentzen badute, lurzatiak sail txikiagotan edo modulutan banatu ahal izango dira. Horretarako, lurzati osoaren antolamendu globala egitea eskatuko da Xehetasun Azterlan bateratuaren bidez. Xehetasun Azterlanean ezarriko dira zatien dimentsioak, eraikuntza-aprobetxamenduen banaketa, eraikinaren lerrokadura-mugak, plataformen sestrak eta elkarguneetarako konponbideak, sarbideak eta barruko kaleak, aparkalekuak, kanpoko itxiturak, barruko zerbitzu-sareak eta sare orokorretako harguneekin lotzeko sistema.

Ordenantza hauek ezarriz eraiki ahal izango den sotoko solairuaren lerrokadurek ezin dituzte sekula gainditu eraikinarentzat baimendutako kanpoko lerrokadura-mugak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

P, Q, R eta S lurzatietan, Indarrean dagoen EAEko ibai eta erreka ertzak antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean eta Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezarritako irizpideei jarraituz, errespetatu egingo da aurreikusitako eraikin berriak gutxienez 12 metro atzeratzea Apatta errekastoaren ibilgu berritik. Urbanizazioa, bestalde, 5 metro atzeratuko da ibilgu horretatik.

Lurzati horietan guztietan ez da eraikiko hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

Errespetatu egin beharko da URA – Uraren Euskal Agentziaren txostenean, ubidearen kota dela eta, perimetroan desbideratzerik izan ez ziren emariak garraiatzen dituen hondoko drainaren proiekzio bertikalean, jabari publikoa mantentzen duenean, eraikuntza-erabilera galarazteari dagokionez, ezarritakoa ere. Drain hori eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doa eta O-10.A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) dago irudikatuta.

22. art.- ERAIKUNTZA-OKUPAZIOA

Ordenantza hauetako fitxa partikularretan dago zehaztuta lurzati bakoitzaren gehieneko eraikigarritasuna, oinplanoko eta solairu estalgarriko okupazioa zehaztuta.

23. art.- ERAIKINEN ALTUERA ETA SOLAIRU KOPURUA

Lurzatien fitxa partikularretan eta sekzio-ereduetan zehaztutakoaren arabera, honakoak izango dira industria-erabilerarako eraikinen profilak eta altuerak:

* L, M, Ñ, P, Q eta S lurzatietan gehieneko eraikuntza-profila solairu bakarrekoa izango da, eta gehieneko altuera 12 m-koa, behar bezala justifikatutako behar funtzionalen bat egon ezean.

  Bulegoetarako eraikin espezifiko bat aurreikusten bada, gehieneko profila BS+2S izango da, eta gehienez 10 metroko altuera izango du estalkiaren erlaitzera arte.

* N eta R lurzatietan bi plataformen artean kokatutako eraikinen gehieneko eraikuntza-profilak aukera emango du ibilgailuen sarbidea bi altueratan egiteko, eta gehienez 8 metroko altueran goiko plataformaren sestratik gora.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Bertikalean neurtuko da eraikinaren altuera, proposatutako plataformaren sestratik edo, bestela, eraikin bakoitzaren fatxadaren garapen frontalaren erdian eta espaloiaren edo espazio libre urbanizatu mugakidearen sestratik azken solairuko sabaiko forjatuaren barruko aurpegira arte edo zertxaren azpiko kordoira arte, halakorik balego.

Bestalde, esparru osoa San Sebastián Aireportuari dagozkion Zortasun Aeronautikoko Zonen barruan dago. San Sebastián Aireportuari dagozkion zortasun aeronautikoak arautzen dituen planoan, eraikuntzek (beren elementu guztiak barne, adibidez, antenak, tximistorratzak, tximiniak, aire girotuko ekipamenduak, igogailuen kutxak eta abar), lursailaren aldaketek edo objektu finkoek (zutoinak, antenak, aerosorgailuak, euren palak barne, kartelak), eta errepideetako edo trenbideko galiboek gainditu behar ez dituzten altuerak (itsas-mailarekin alderatuta) zehazten dituzten azalera mugatzaileen maila-lerroak irudikatzen dira. Hegazkineria Zibileko Zuzendaritza Nagusiak igorritako txostena barne hartzen da, baita, ordenantza orokor hauen eranskin gisa, San Sebastián Aireportuaren zortasun aeronautikoen araudia biltzen duen I. Eranskina ere.

24. art.- SOTOAK

Sotoak baimendu ahal izango dira baldin eta behar bezala justifikatzen bada horien beharra industria-teknikarekin zerikusia duten arazoak konpontzeko edo pabiloian garatzen den jarduera osatzeko, edo aparkaleku gisa bakarrik erabiltzeko. Hau da, pertsonak luzaroan bertan egotea ekarriko ez duten erabilera osagarrietarako izango dira soilik.

Sotoetara sartzeko arrapalak, ahal dela behintzat, eraikinaren barruan kokatuko dira, eta edozein kasutan oso-osorik lurzatien barruan eta bide-sare publikoan inolako eraginik izan gabe.

25. art.- GOIKO SOLAIRUAK, SOLAIRUARTEAK ETA GANBARAK

Goiko solairuak eta/edo solairuarteak eraiki ahal izango dira, 23. artikuluan eta lurzati eraikigarri bakoitzaren fitxa partikularrean profilari eta altuerari buruz zehazten denari jarraituz. Goiko solairuak eta solairuarteak eraikitako azalera gisa konputatuko dira.

Goiko solairuak egiten badira, dagokien fitxa partikularrean adierazitako mugak eta baldintzak betetzeaz gain, eraikinaren aurrealdeko fatxadetan kokatuko dira nagusiki.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Industria-erabilerako lurzatietan ganbarak egin ahal izango dira, biltegi gisa edo jarduera nagusiaren erabilera osagarrietarako erabiliko dira, inola ere ezingo dira bulego eta etxebizitza gisa erabili, ez eta jendeari zerbitzua emateko eta pertsonak bertan luzaroan egoteko ere. Ganbarei buruzko arauketa udalerri bakoitzeko araudi orokorrean ezarrita dago.

26. art.- ESTALKIAREN PROFILAK ETA PROFILETIK GORAKO ELEMENTUAK

Erlaitzaren planotik abiatuta, eraikinen estalkiak egingo dira eta, eskakizun teknikoren bat ez badago behintzat, gehienez % 35eko malda izango dute. Erlaitzaren edozein puntutan neurtuta, erlaitzaren gainetik 2 m-ko altuera izango dute asko jota ere.

Estalkiaren profila gaindituz honakoak bakarrik jarri ahal izango dira: hura apaintzeko elementuak, eskaileren, igogailuen eta karga-igogailuen kaxak edota eraikinetako instalazioen berariazko elementuak (tximiniak, antenak, tangak, egokigailuak, prozesaketa-dorreak, argindarra hartzeko dorreak, publizitate-elementuak, eguzki-energia biltzeko panelak, eta abar) baldin eta elementu horien kokapena eta ezaugarriak behar bezala arrazoitzen badira.

Era berean, San Sebastián Aireportuaren zortasun aeronautikoek baldintzatutako gehieneko altuerei buruzko 23. artikuluko azken paragrafoan adierazitakoa beteko da.

27. art.- GORPUTZ ETA ELEMENTU IRTENAK

Lurzati bakoitzaren eraikuntza-mugaren lerrotik kanpora, O-04 planoko (ZONAKATZE XEHATUA) eta O-6.1 planoko (LERROKADURAK ETA SESTRAK) lerrokadurek definitzen dutenez, ezar daitezkeen hegal irekiak nahiz itxiak, honela arautuko dira:

- Teilatu-hegala, gehienez 1 m-koa.
- Zokaloak, pilastrak eta fatxadaren gainontzeko apaindura-elementuak, betiere fatxadaren azaleko lerrotik 10 cm baino gehiago kanporatzen ez badira.
- Errotuluak edo argi-iragarkiak ezartzekotan, fatxadaren planoaren paraleloan jarriko dira, gehienez 50 cm irtengo dira eta sestraren gainetik 4,5 m-ra kokatuko dira.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- Eraikuntza-lerroa errekastotik gutxienez 12 metro atzeratuko dela kontuan hartuta, R, S, T, U eta V lurzatiek ezingo dute hegalik eta bestelako elementu irtenik eraiki ekialdeko fatxadan lerro horretatik kanpora, eta, era berean, ezingo dute derrigorrezko gutxieneko 12 metroko erretiroa gainditu.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

3. KAP.- BIZIGARRITASUN- ETA HIGIENE-BALDINTZAK, ETA INGURUMENAREN DEFENTSA

28. art.- LOKALEN ALTUERA

Industria-jarduera produktiboetarako erabiltzen diren lokalen barruko gutxieneko altuera (amaitutako zoruaren sestratik amaitutako sabaiaren behe-kotaraino edo zertxaren beheko kordoiraino neurtuta), 4,00 m-koa izango da.

Bulegoetarako, aldageletarako, erakusketetarako edo ekoizpenerako ez diren beste erabilera batzuetarako lokalen gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da. Altuera hori 2,30 m-ra arte murriztu ahal izango da komunetan, armairuetan edota jendeak luzaro egon beharrik ez duen bestelako guneetan.

Sotoan lokalen bat egin behar bada, honen gutxieneko altuera librea ez da 2,50 m-tik beherakoa izango. Altuera hori inola ere ezingo da jaitsi egituraren irtenguneren bat, hodien bideraketak edota beste elementu batzuk direla eta, horiek guztiak zoladuratik 2,20 m baino gutxiagoko altueran jarri badira.

29. art.- HIGIENEARI BURUZKO ARAUDI OROKORRA

Aurreikusi diren jarduerak burutzeko bete beharko diren higiene-baldintzei dagokienez edo aldagelen eta komunen premia eta neurriei dagokienez, lokalen aireztapenaren eta argiztapenaren arloan indarrean dagoen legeriaren arabera derrigorrean aplikatzekoak diren xedapenei jarraituko zaie.

30. art.- GAS-ISURKETEN KONTROLA

Antolamenduaren eremuan instalatzen diren industrien gas-isurketek sektorean indarrean dagoen araudian ezarritakoari eta gaian eskudunak diren agintarien erabakiei jarraituko diete.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Airearen kalitatea bermatuko duten sistemak erabili beharko dira, ezarriko den industria-tipologiaren arabera, eta dagokion Jarduera Proiektuan justifikatu beharko da.

31. art.- INDUSTRIAKO HONDAKIN-UREN ETA EURI-UREN KONTROLA

Eremuan instalatuko diren industria eta jarduera guztiek derrigorrean beteko dituzte artikulu honetan jaso den araudiko xehetasun guztiak industriako hondakin-urak eta euri-urak husteari dagokionez, ur-isurketei buruz indarrean dagoen legerian ezarritakoa alde batera utzi gabe.

- Artikulu honetan zehaztutako baldintzak betetzen dituzten eta etxeetako hondakin-uren parekoak diren industriako hondakin-urak, bai eta sukalde-jantokietako, osasun-zerbitzuetako, dutxetako eta abarretako ur-isurkinak eta hozte-zirkuituetako (irekietako nahiz itxietako) purgak ere, industriako ur beltzen sarera bakarrik isuriko dira. Euri-uren sarea, beraz, teilatu eta estalkietako eta gainazaleko urbanizazioko euri-urak hartzeko bakarrik izango da.

- Hondakin- edo euri-uren arloan saneamendu-sarera isurtzeko gutxieneko baldintzak betetzen ez dituzten industriek aurretratamendurako, arazketarako eta, hala badagokio, ur horiek eliminatzeko euren sistema ezarri edo instalatu beharko dute. Sare orokorrera isuri aurretik, lagin-kutxatila bat jarriko da dagozkion analisiak egin ahal izateko.

  Erabiltzaileak eraiki, ustiatu eta mantenduko ditu ordenantza honetan eskatutakoa betetzeko behar diren instalazioak.

- Saneamendu-sarea eta euri-urak bereizteko sarea diseinatu behar dira kainu-zuloek uraren bidea ez oztopatzeko moduan, EAEn eltxo tigrea ugaltzea eragozteko.

- Isurketen erregulazioa. Debekatuta dago hondakin-urak biltzeko sare orokorrera gai kutsatzaileak eta, zehatz-mehatz hala ez izanik ere, kideko edo antzeko eraginak dituzten eta ondoren zerrendatzen diren konposatu eta materia hauek isurtzea:

  a) Ondorengo efekturen bat sor dezakeen guztia:

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- Nahasketa sukoiak edo lehergarriak sortzea.

- Instalazioetako materialetan eragin korrosiboak izatea.

- Hodietan ur-jarioa eta mantentze-lanak eragozten dituzten sedimentuak, butxadurak eta trabak sortzea.

- Instalazioak ikuskatzeaz, garbitzeaz eta mantentzeaz edo horien funtzionamenduaz arduratzen diren langileen sarbidea eragotz dezaketen ingurumen-baldintza toxikoak, arriskutsuak edo gogaikarriak sortzea.

- Araztegiaren prozedurak eta eragiketak nahastea, horren ondorioz diseinuan aurreikusitako tratamendu-mailak lortzea eragozten bada.

b) Honako produktu hauek:

- Gasolina, bentzenoa, nafta, fuel-olioa, petrolioa, olio hegazkorrak, toluenoa, xilenoa eta sukoia edo lehergarria izan daitekeen solido, likido eta gas oro.

- Kaltzio karburoa, bromatoa, kloratoak, hidruroak, perkloratoak, peroxidoak eta abar; eta, arriskutsua gerta daitekeen izaera inorganikoko solido, likido eta gas oro.

- Solido, likido edo gas toxiko eta pozoitsu guztiak, berez edo beste hondakin batzuekin nahastuz gero, sarearen arduradunarentzat arriskutsuak izan daitezkeenak edota jendearentzat gogaikarriak izan daitezkeenak.

- Errautsak, kedarrak, hondarra, lumak, plastikoak, zura, odola, simaurra, animalia-hondakinak, ileak, erraiak eta butxadurak sor ditzaketen edota garbitasun- eta mantentze-lanak eragozten dituzten gainontzeko elementuak.

- Disolbatzaile organikoak, pinturak eta koloratzaileak, edozein proportziotan isurtzen direla ere.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- Mineral, landare edo animalia jatorria duten olio edota koipeak.

- Gai toxiko edo arriskutsuei buruz indarrean dagoen legeriak aurreikusten dituen guztiak.

c) Honako isurketa hauek:

- Industria-isurketak eta erabili ondoren botatzekoak diren likido kontzentratuak, baldin eta horien tratamendua isurketa horientzako planta berezian edo planta zentralizatuan egin beharrekoa bada.

- Erregaiak, erreaktiboak edo lehengaiak gordetzeko tangak garbitzean sortzen diren isurketa etenak. Horrelako garbiketak egitean kontuan hartu beharko da isurketak ez daitezela Estolderia Sare Publikora joan.

d) Ur garbiak:

- Larrialdi- edo arrisku egoerarik ez bada behintzat, debekatua dago isurketetan diluzio-ura erabiltzea.

- Debekatua dago ur garbiak (zirkuitu irekiko hozte-sistemakoak, euri-urak eta abar) hondakin-uren kolektoreetara hustea.

Estolderia Sare Publikora zuzenean isur daitezkeen gehieneko mugak indarrean dagoen araudian ezarritakoak dira.

Industria-jarduera bateko hondakin-urek zehaztutako mugak gainditzen baldin badituzte, dagozkien aurretratamenduak ezarri beharko dituzte, honako artikulu honetan finkatutako mugak beteko direla ziurta dadin.

32. art.- HONDAKIN SOLIDOEN KONTROLA

Substantzia edo materia toxiko eta arriskutsuak ezingo dira inoiz hustu saneamendu-sistema orokorraren edo sektoreko zabor eta hondakin solidoen bilketa komunitariorako sistemaren bidez.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Era honetako hondakinen ekoizpenean eta kudeaketan gizakien osasuna babestea, ingurumenaren defentsa eta baliabide naturalak zaintzea bermatzeko behar den oinarrizko lege-erregimena sektorean indarrean dauden arauetan jasotakoa da.

33. art.- ZARATAREN KONTROLA

Eremuko lurzoruak Tolosa eta Ibarra udalerrietako industria-erabilerako eremu akustikoetan daude eta, ondorioz, dagokion sektoreko araudian eta Ingurumen Azterlan Estrategikoko "Soinu-kalitatea" atalean ezarritako zehaztapenak eta mugak errespetatu beharko dituzte.

Industrialdean ezarriko diren jarduerek zonakatze akustikoari, kalitate akustikoko helburuei eta emisio akustikoei buruz indarrean dagoen araudian ezarritako soinu-eskakizunak bete beharko dituzte.

Kasu bakoitzean arlo honetan onartzen diren udal-ordenantzak ere kontuan izango dira.

34. art.- FLORA ETA FAUNA

Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezartzen denari jarraituz, neurriak hartu beharko dira esparruan dauden espezie exotiko inbaditzaileak eta, zehazki, *Buddleja davidii, Cortaderia selloana, Fallopia japónica eta Robinia pseudoacacia* desagerrarazteko eta kontrolatzeko. Aplikatutako neurrien eraginkortasuna kontrolatzeko programa bat eta dagokion aldizkakotasuna arautu beharko dira, oinarritzat Ingurumen Azterlan Estrategikoko "3. Eranskina. Espezie exotiko inbaditzaileak desagerrarazi eta kontrolatzeko jarraibideak" eta gai horretan indarrean dagoen araudia hartuta.

Apatta errekastoaren inguruan, gainera, Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Proiektuan jasotako zehaztapenak eta neurriak errespetatuko dira.

Era berean, kontuan izango dira EAEn eltxo-tigrea ugaltzea eragozteko ingurumen-dokumentuetako jarraibideak, saneamendu-sarearen eta euri-urak bereizteko sarearen diseinuan eragina dutenak, kainu-zuloen diseinuak ez dezan uraren bidea oztopatu.

4. KAP.- <u>SEGURTASUN-BALDINTZAK</u>

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

35. art.- ARAU OROKORRAK

1) CTE DB-SUA, Eraikuntzaren Kode Teknikoa (EKT), Erabilpen Segurtasuna eta Irisgarritasuna. Oinarrizko Dokumentua (DB) edo horiek ordezkatzen edo osatzen dituzten xedapenak eta horietan ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

2) Eraikin guztietan estalkirako sarbide bat prestatuko da gutxienez, kanpotik, edo gela itxi orotatik aparte dagoen espazio independente batetik.

3) Eremu honetako eraikinek eta instalazioek, segurtasunari dagokionez, goi-tentsioko lineei buruz sektorean indarrean dagoen araudian ezarritako gutxieneko tarteak gorde beharko dituzte finkaturik dauden aireko linea elektrikoekiko.

36. art.- SUTEEN AURKAKO BABESA

Suteen, tximisten eta bestelako istripuen aurkako babesari dagokionez, jarduera jakin baterako baimena ematean eska daitezkeen segurtasun neurriez gain, gai horri buruz indarrean dauden lege eta erregelamendu orokorrak bete beharko dira (CTE DB-SI eta 2267/2004 ED, eta abar).

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

5. KAP.- <u>ZERBITZU-SAREEN ETA APARKALEKUEN BALDINTZAK</u>

37. art.- BARRUKO ZERBITZU-SAREAK

1) Lurzati eraikigarri guztiek izan beharko dituzte honako hauek: ur-hornidurako barruko sarea eta euri-urak eta hondakin-urak (ur beltzak eta industria-urak) bereizteko sarea (saneamendu-sare orokorrerako hargune independenteekin), argindarra hornitzeko sarea, telekomunikazio-sarea, eta bertan burutzen diren jarduera zehatzei aplikagarria zaien arautegiak eskatzen dituen zerbitzu-instalazio guztiak. Sare horiek proiektatzeko eta egikaritzeko, arlo hauetan indarrean dauden erregelamendu eta jarraibide teknikoetara joko da.

2) Prozesuan hondakin-urak sortzen dituzten industriek kutxatila bat jarriko dute lurzatiko estolderiaren barruko sareak sare orokorrarekin bat egiten duen tokian. Kutxatila hori, barroteen arteko 10 mm-ko tartea duen saretxo batez hornitua, behar adina ekipatua egongo da laginak hartzeko eta emaria neurtzeko, indarrean dagoen araudiari jarraituz.

   Kutxatila horiek, zerbitzu tekniko eskudunen jarraibideak betetzeko, eraikinetatik kanpora kokatuko dira, sarbide errazeko tokietan eta, ahal izanez gero, erabilera publikoko lurzoruan. Ikuskaritza-zerbitzuek sarbide librea izango dute kutxatila horietara, jabetza eta erabilera pribatuko lurretan kokatuta egonda ere.

3) Sare nagusitik industrietara bitarteko ur-hornidura kontagailu-kaxa batetik abiatuta egingo da; hori kale-bidetik ikuskatzeko moduan kokatuko da, edota, zerbitzu tekniko eskudunek baimena emanez gero, eraikineko fatxada nagusiari erantsita, erraz iristeko moduko tokian, edonola ere.

4) Gasak, keak edo lurrunak eta aireztapen beharturako edo aire-egokitzapeneko sistemako airea estalkiaren lerrotik gora isuriko da beti, kale-bideko erabiltzaileei zein mugakideei eragozpenik ez sortzearren.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

38. art. APARKALEKUAK

Lurzati pribatu bakoitzaren barruan dagokion fitxa partikularrean adierazitako aparkaleku-kopurua prestatu beharko da gutxienez, eta beste eremu espezifiko bat lurzatian finkatutako industria-jarduerek sortuko dituzten zamalanak burutu ahal izateko.

Lurzati bakoitza garatu ahal izateko, Eraikuntza Proiektua edo Xehetasun Azterlana osatuko duen Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuan justifikatuko da lurzati barrurako aurreikusita dagoen derrigorrezko aparkaleku-hornidura, bai eta bizikletentzako aparkalekua egiteko aukera ere

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

6. KAP.- DISEINU ARKITEKTONIKOARI BURUZKO BALDINTZAK

39. art.- ERAIKINAREN FATXADAK ETA KANPOALDEAREN OSAERA

Industria-eraikinen eta -instalazioen kanpoko akaberari konposizio-tratamendu egokia emango zaio, eta behar bezala mantendu ahal izateko eta inguruan ongi integratzea erraztu ahal izateko material egokiak erabiliko dira.

Horretarako, honako alderdi hauek izango dira kontuan:

- Lurzati bateko eraikin edo eraikin-multzo baten fatxada eta estalki guztien konposizio- eta material-tratamendua ahalik eta bateratuena izango da; betiere, industria bakoitzaren baliabide funtzionalek aukera ematen badute.

- Eraikin eta instalazio osagarriek akabera-maila duina izan beharko dute. Eta tratamenduari dagokionez ere, eraikin nagusietan erabilitako kalitate-maila bera emango zaio.

40. art.- ITXITURAK

Lurzati bakoitzaren perimetroa horma gainean elementu metalikoak ezarriz edo gehienez 1,50 metroko itxituraz itxiko da. Hesi osoak gehienez ere 2,50 metroko altuera hartuko du guztira. Ezarritako itxitura-mota estandarrean aldaketaren bat egin ahal izateko, proposatzen den konponbidea aurretik administrazio eskudunari aurkeztuko zaio honek onar dezan.

Eraikuntza Proiektuen osagarri diren Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuetan zehaztuko dira lurzatiaren itxitura perimetralen ezaugarriak eta antolaera.

41. art.- ERROTULAZIOA ETA PUBLIZITATEA

Eraikuntza Proiektuetan, bertako industriei buruzko publizitate-errotuluak sistematizatzeko eta ordenatzeko modua aztertuko da.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

42. art.- ESPAZIO LIBRE PRIBATUAK

Industria-lurzati barruko eta eraiki gabeko espazio libreak apaindura- eta osasungarritasun-baldintzak jarraituz diseinatuko dira, eta, betiere, hirigintza-fitxetan ezarritako bide-zorrak beteko dituzte. Neurri paisajistikoak betetzeko ere eskatu ahal izango du administrazio eskudunak (landare-pantailak, heskaiak, zuhaitz-eremuak, eta abar), ezarritako jardueraren ezaugarrietatik edo industria-instalazioetatik ondoriozta daitezkeen inpaktu kaltegarriak arintzearren betiere.

Nolanahi ere, ordenantza hauetako 6. artikuluan ezarritako eraikuntza-baldintzei eta -erabilerari buruzko zehaztapenak errespetatu egin beharko dira.

43. art.- FATXADAK ALDATZEA

Altxatuta dauden eraikinetan, horietako funtsezko elementu arkitektonikoen aldaketa partzialak edo horiek handitzeko obrak egiteko (bao berriak irekitzea, estalkiak aldatzea, eta abar), eta jatorrizko fatxadak mantentzeko edo materialen nahiz akaberen aldaketa partzialak egiteko obrak egin ahal izateko, eraikina oso-osorik kontuan hartzea eskatuko da, horretarako behar den proiektuan oinarrituta.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

III. TITULUA. INDUSTRIA-LURZATI GISA KALIFIKATU GABEKO LURZORUAREN OKUPAZIOARI, ERAIKUNTZARI ETA ERABILERARI BURUZKO ORDENANTZAK

44. art.- BERDEGUNE PRIBATUAK

HAPB honetako dokumentuetan definitzen denaren arabera, lurzati pribatuetan berdegune pribatuak kalifikatu dira, industria-lurzatiei lotuta. Honakoa izango da horien hirigintza-erregulazioa:

Erabiltzeko baldintzak: ordenantza hauetako 6. artikuluan zehaztutakoak.

Jabari-baldintzak: lurzati pribatua.

Okupazio-baldintzak: okupazio-baldintzak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) eta ordenantza hauetako 6. artikuluan ezarritako eremuaren erregulazioan daude jasota. Ez da eraikigarria.

Urbanizazio-baldintzak: Ibarbideko mazelen topografia orokorrera egokitutako lur-mugimendu txikiak eta, hala badagokio, eremua garatzeko beharrezko azpiegitura-sareak instalatzea.

45. art.- EKIPAMENDU PUBLIKOA

Ekipamendu publikorako lurzatia okupatzeko, eraikitzeko eta erabiltzeko baldintzak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA), ordenantza hauetako 6. artikuluan eta Lurzati Eraikigarrien Ordenantza Partikularretako dagokion fitxan daude jasota.

Ekipamendu publikorako lurzatia titulartasun publikokoa izango da.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

TOLOSAKO UDALA
2021eko urt. 28an Udalbatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

46. art.- ESPAZIO LIBREAK

Industrialdeko kanpoko ertzetako oinezkoen bideek, jolaserako guneek, lorategiek eta berdeguneek, eta plataforma horizontalen artean geratzen diren ezpondek eta lubetek osatuko dute espazio libreen sistema.

Erabiltzeko baldintzak: ordenantza hauetako 6. artikuluan ezarritako arauketaren araberakoa.

Jabari-baldintzak: jabari publikoa.

Okupazio-baldintzak: okupazio-baldintzak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) eta ordenantza hauetako 6. artikuluan daude jasota. Lurzoru ez eraikigarria da, eta ez dira kontzeptu horretan sartzen hiri-altzarietako berezko eraikuntzak edota jendearen intereseko azpiegitura publikoen instalazioak (ur-deposituak, eraldaketa-zentroak, eta abar…).

Urbanizazio-baldintzak: espazio hauek urbanizatzea izango da lurra behar bezala prestatzea eremuaren baldintza klimatologikoen arabera dagozkion zuhaitz-eremuak landatu ahal izateko; esparrua zeharkatzen duten bideak eta oinezkoen bidezidorrak egitea; eta Urbanizazio Proiektuan zehazten diren hiri-altzarietako elementuak instalatzea.

47. art.- BIDE-SAREA

Eremuko bide-sistema honako hauek osatuko dute: ibilgailuentzako zirkulazio-bideek, bidegorriak, aparkalekuek, espaloiek eta oinezkoen pasealekuek. Bide publikoan ezarriko den aparkaleku-kopurua dagokion Urbanizazio Proiektuan zehaztuko da. O-05 planoan (ANTOLAMENDU OROKORRA) proposatutakoa errespetatuz.

Erabiltzeko baldintzak: erabilera publikoa.

- Galtzadak: ibilgailuen zirkulazioa eta aparkaleku librea
- Espaloiak eta oinezkoen pasealekuak: oinezkoak ibiltzeko izango dira soilik

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Jabari-baldintzak: titulartasun publikoa.

Okupazio- eta eraikuntza-baldintzak: okupazio- eta eraikuntza-baldintzak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) eta ordenantza hauetako 6. artikuluan daude jasota. Lurzoru ez eraikigarria da, hiri-altzarietako berezko eraikuntzak bakarrik ezarri ahal izango dira.

Urbanizazio-baldintzak: Urbanizazio Proiektuaren arabera.

48. art.- IBILGU-SISTEMA PUBLIKOA

Ibilgu-sistema publikoari atxikitzen zaio informazio- eta antolamendu-planoetan mugatutako Apatta errekastoaren bideari dagokion lurzorua.

Jabari- eta erabilera-baldintzak: jabari publiko hidraulikoa, ordenantza hauetako 6. artikuluan ezarritako arauketaren arabera.

Urbanizazio-baldintzak: urbanizazioak Ingurumen Azterlan Estrategikoan eta Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Proiektuan ezarritakoa errespetatu beharko du, eta kontuan izango da eremuan dauden espezie exotiko inbaditzaileak, eta, zehazki, *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana, Fallopia japónica* eta *Robinia pseudoacacia,* desagerrarazteko eta kontrolatzeko neurriak hartu behar direla.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

TOLOSAKO UDALA
2021eko urt. 28an Udalbatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

IV. TITULUA LURZATI ERAIKIGARRIEI APLIKATZEKOAK ZAIZKIEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK

49. art.- FITXA PARTIKULARRAK

Ordenantza Erregulatzaileak dokumentuaren 2. zatian Lurzati Eraikigarrien Ordenantza Partikularrak daude, eta L, M, N, Ñ, P, Q, R eta S lurzatietarako araudi espezifikoa.

Araudi espezifiko hori lurzati bakoitzari dagozkion Xehetasun Azterlanek, Eraikuntza Proiektuek eta Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuek osatuko dituzte.

Barneko urbanizazioa diseinatzean, zola daitezkeen eremu ez-iragazkorrak mugatzeko ahalegina egin beharko da, edo bestelako drainatze-sistema jasangarriak ezarri beharko dira, lurraren iragazketa naturalerako ahalmenari neurri handi batean eutsi ahal izateko.

Urbanizazio-prozesuan, ahal den neurrian, material birziklatuak edo berrerabiliak erabiliko dira. Era berean, positiboki baloratuko da energia berriztagarriak, kogenerazioa eta energia aurrezteko neurriak erabiltzea.

Donostia, 2020ko martxoa

HAPBren egileak

Stua.: **Miguel Salaverria**	Stua.: **María Lasa**	Stua.: **Amaia Salaverria**	Stua.: **Tomás A. Mingot**
Bideetako ingeniaria	Arkitektoa	Bideetako ingeniaria	Abokatua

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

ANEXO. ERANSKINA. HEGAZKINERIA ZIBILAREN ZUZENDARITZA NAGUSIAREN TXOSTENA, BERE I. ERANSKINA BARNE HARTUZ, SAN SEBASTIÁN AIREPORTUKO ZORTASUN AERONAUTIKOAK MUGATZEN DITUZTEN AZALEREN MAILA LERROEN PLANOA

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

TOLOSAKO UDALA

2021eko urt. 28an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

MINISTERIO
DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

FIRMADO

MINISTERIO DE FOMENTO FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL. A fecha: 08/05/2019 18:18:57. JESUS ANTONIO. SUBDIRECTOR GENERAL. A fecha: 29/04/2019 8:46:59.
Total folios: 7 (1 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFOM02S97328O5CC959A1F4C629F. Verificable en https://sede.fomento.gob.es/ O.M de 24/2/2011

DESTINATARIOS
o Ayuntamiento de Tolosa
o Ayuntamiento de Ibarra
o Diputación Foral de Guipuzkoa
o A16021892 – Dirección de Planificación Territorial, Urbanismo y Regeneración Urbana - Viceconsejería de Planificación Territorial
o EA0020738 - Área Funcional de Fomento Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma del País Vasco
o Aena - Dirección de Planificación y Medio Ambiente
o E04865601 - AESA - Dirección de Seguridad de la Aviación Civil y Protección al Usuario
o ENAIRE - Dirección de Servicios de Navegación Aérea

INFORME SOBRE EL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL SUBÁMBITO "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" DEL POLÍGONO INDUSTRIAL COMARCAL DE APATTAERREKA, EN LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE IBARRA Y TOLOSA (GIPUZKOA) (AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN) (Exp. 190059)

1.- Antecedentes

Por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Con fecha de 12 de febrero de 2019 tiene entrada en este Centro Directivo la solicitud por parte del Ayuntamiento de Tolosa, para que esta Dirección General emita informe preceptivo sobre el "Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito '18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra' del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka" en los términos municipales de Ibarra y Tolosa, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Mediante escrito de fecha 4 de abril de 2019, esta Dirección General remitió a Aena un borrador de informe sobre "Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito '18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra' del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka", recibiéndose como respuesta, con fecha de 23 de abril de 2019, un informe de Aena indicando que no tienen observaciones al borrador remitido.

Pº DE LA CASTELLANA, 67
28071 MADRID
TEL: 91 597 75 08
FAX: 91 597 85 14

TOLOSAKO UDALA

2021eko urt. 28an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

Por todo lo anterior y en relación con los trámites que sigue el Ayuntamiento de Tolosa respecto al "Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito '18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra' del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka" en los términos municipales de Ibarra y Tolosa, y a los efectos previstos en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, en lo que a las servidumbres aeronáuticas se refiere, se informa de lo siguiente:

2.- Remisión de los instrumentos de ordenación urbanística o territorial y carácter del informe

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del referido Real Decreto, la remisión al Ministerio de Fomento de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión. Transcurrido el plazo previsto sin que se haya emitido informe de la Dirección General de Aviación Civil, se entenderá que reviste carácter de disconforme.

En cuanto al carácter del presente informe, no se trata de alegaciones emitidas durante la fase de información pública, sino que posee carácter preceptivo y vinculante, estableciéndose en el artículo anteriormente mencionado que, a falta de solicitud del informe preceptivo, así como en el supuesto de disconformidad, no podrán aprobarse definitivamente los planes que no acepten las observaciones formuladas por el Ministerio de Fomento, en lo que afecte a las competencias exclusivas del Estado.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados plenamente en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007, de 1 de marzo de 2007.

FIRMADO
FIRMADO por : PEREZ BLANCO, JESUS ANTONIO. SUBDIRECTOR GENERAL. A fecha: 29/04/2019 8:46:59.
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL. A fecha: 08/05/2019 18:18:57.
Total folios: 7 (2 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFOM02S9732805CC959A1F4C629F. Verificable en https://sede.fomento.gob.es/ O.M de 24/2/2011
MINISTERIO DE FOMENTO

MINISTERIO DE FOMENTO

DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

TOLOSAKO UDALA

2021eko urt. 28an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

3.- Servidumbres Aeronáuticas

3.1.- Normativa Aplicable y Criterios de Referencia

Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea, y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

3.2- Afecciones sobre el Territorio

<u>Consideraciones generales</u>

La totalidad del ámbito del “Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito ‘18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra’ del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka” se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián. En el plano que se adjunta como Anexo I a este informe, se representan las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

El planeamiento urbanístico deberá incorporar entre sus planos normativos, el plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de San Sebastián, debiendo dejar constancia expresa del párrafo anterior en la normativa su documentación.

MINISTERIO DE FOMENTO
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL. A fecha: 08/05/2019 18:18:57.
JESUS ANTONIO. SUBDIRECTOR GENERAL. A fecha: 29/04/2019 8:46:59.
Total folios: 7 (3 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFOM02597328O5CC959A1F4C629F. Verificable en https://sede.fomento.gob.es/ O.M de 24/2/2011

TOLOSAKO UDALA
2021eko urt. 28an Udalbatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

FIRMADO por : PEREZ BLANCO, JESUS ANTONIO. SUBDIRECTOR GENERAL. A fecha: 29/04/2019 8:46:59.
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL. A fecha: 08/05/2019 18:18:57.
Total folios: 7 (4 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFOM02S97328O5CC959A1F4C629F. Verificable en https://sede.fomento.gob.es/ O.M de 24/2/2011
MINISTERIO DE FOMENTO

En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las Aeronaves incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible, y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, se considera que hay cota, en principio, suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del "Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito '18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra' del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka", las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

<u>Conclusión</u>

En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo informa favorablemente el "Plan Especial de Ordenación Urbana del subámbito '18.1 (Tolosa) - Terrenos de Ibarra' del Polígono Industrial Comarcal de Apattaerreka" en los términos municipales de Ibarra y Tolosa, en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere, con las condiciones impuestas por este informe, siempre y cuando las construcciones propuestas u objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) no vulneren las servidumbres aeronáuticas.

4.- Normativa sobre Autorizaciones en materia de Servidumbres Aeronáuticas

Con independencia de lo indicado en el presente informe respecto al planeamiento urbanístico, se recuerda que, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

MINISTERIO DE FOMENTO
FIRMADO por : PEREZ BLANCO, JESUS ANTONIO. SUBDIRECTOR GENERAL. A fecha: 29/04/2019 8:46:59.
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL. A fecha: 08/05/2019 18:18:57.
Total folios: 7 (5 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFOM02S9732805CC959A1F4C629F. Verificable en https://sede.fomento.gob.es/ O.M de 24/2/2011

5.- Indicación de recursos y emplazamiento

La Administración competente para la aprobación definitiva del planeamiento podrá interponer contra el presente informe recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la notificación, salvo que opte por plantear previamente el requerimiento regulado en el artículo 44 de la LJCA.

Para el caso de que, por razón del contenido del presente informe, sea recurrido el acto de aprobación definitiva del planeamiento se le comunica que, conforme al artículo 21.1.a) de la Ley 29/1998, de 13 de julio, debería ser emplazada al correspondiente recurso la Administración General del Estado.

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

Jesús Pérez Blanco

CONFORME
EL DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL

Raúl Medina Caballero

TOLOSAKO UDALA

2021eko urt. 28an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

TOLOSAKO UDALA
2021eko urt. 28an Udalbatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

ANEXO I
SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

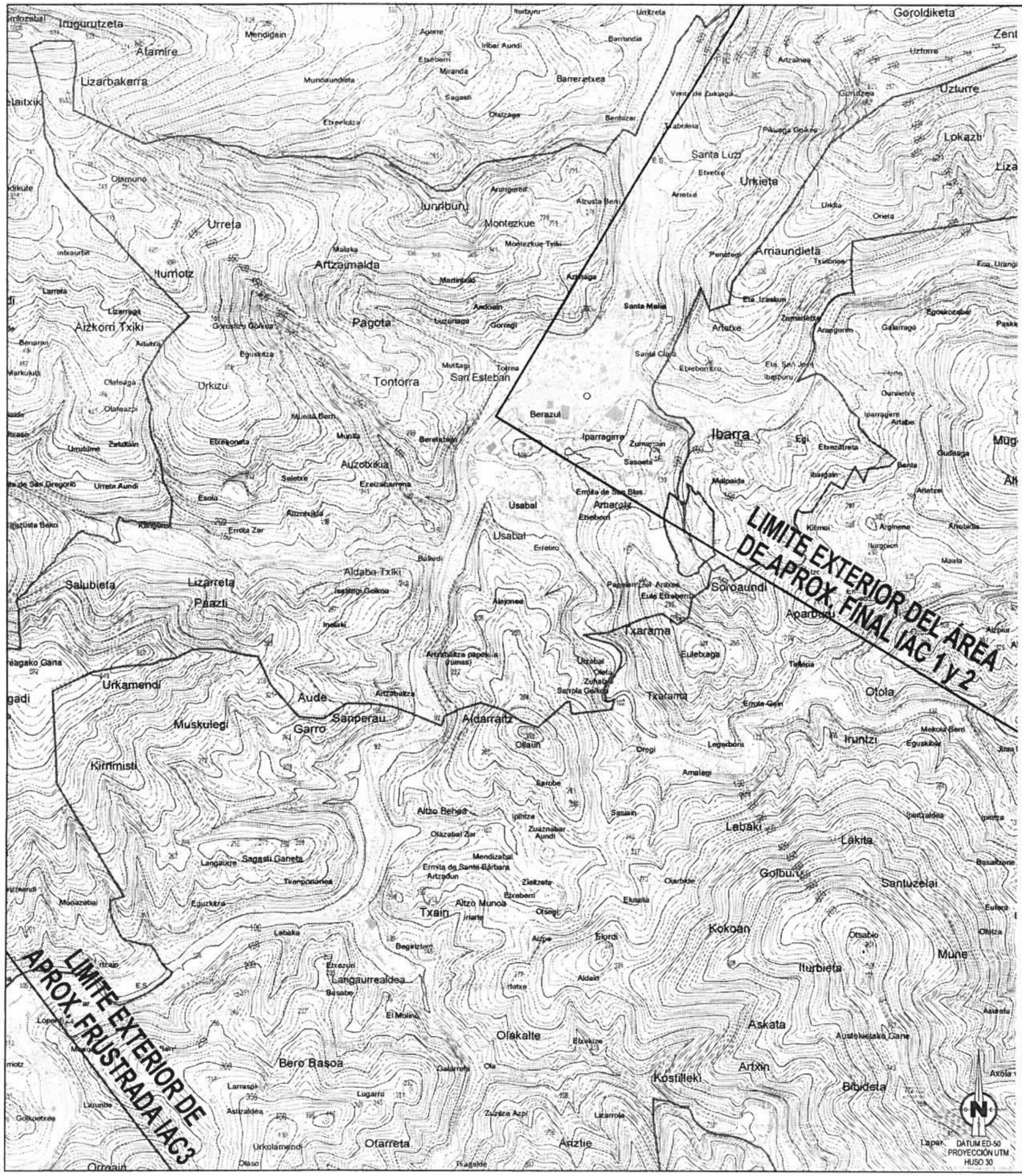
MINISTERIO DE FOMENTO
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL. A fecha: 08/05/2019 13:18:57.
JESUS ANTONIO. SUBDIRECTOR GENERAL. A fecha: 29/04/2019 8:46:59.
Total folios: 7 (6 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFOM02S97328O5CC959A1F4C629F. Verificable en https://sede.fomento.gob.es/ O.M de 24/2/2011

TOLOSAKO UDALA

2021eko urt. 28an Udalbatzak emana

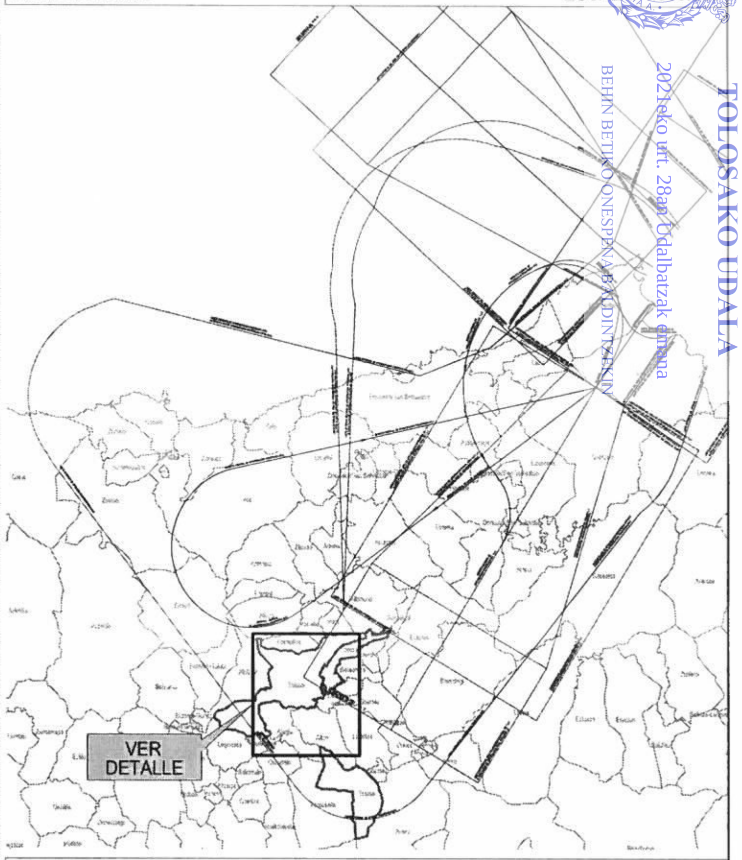
BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

TOLOSAKO UDALA
2021eko urt. 28an Udalbatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN



VISTA GENERAL

ESCALA: 1:350.000



LEYENDA

- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINOS MUNICIPALES DE IBARRA Y TOLOSA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA | MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN

PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
PLAN DIRECTOR ESCENARIO ACTUAL

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:30.000	MARZO 2019	190059	1

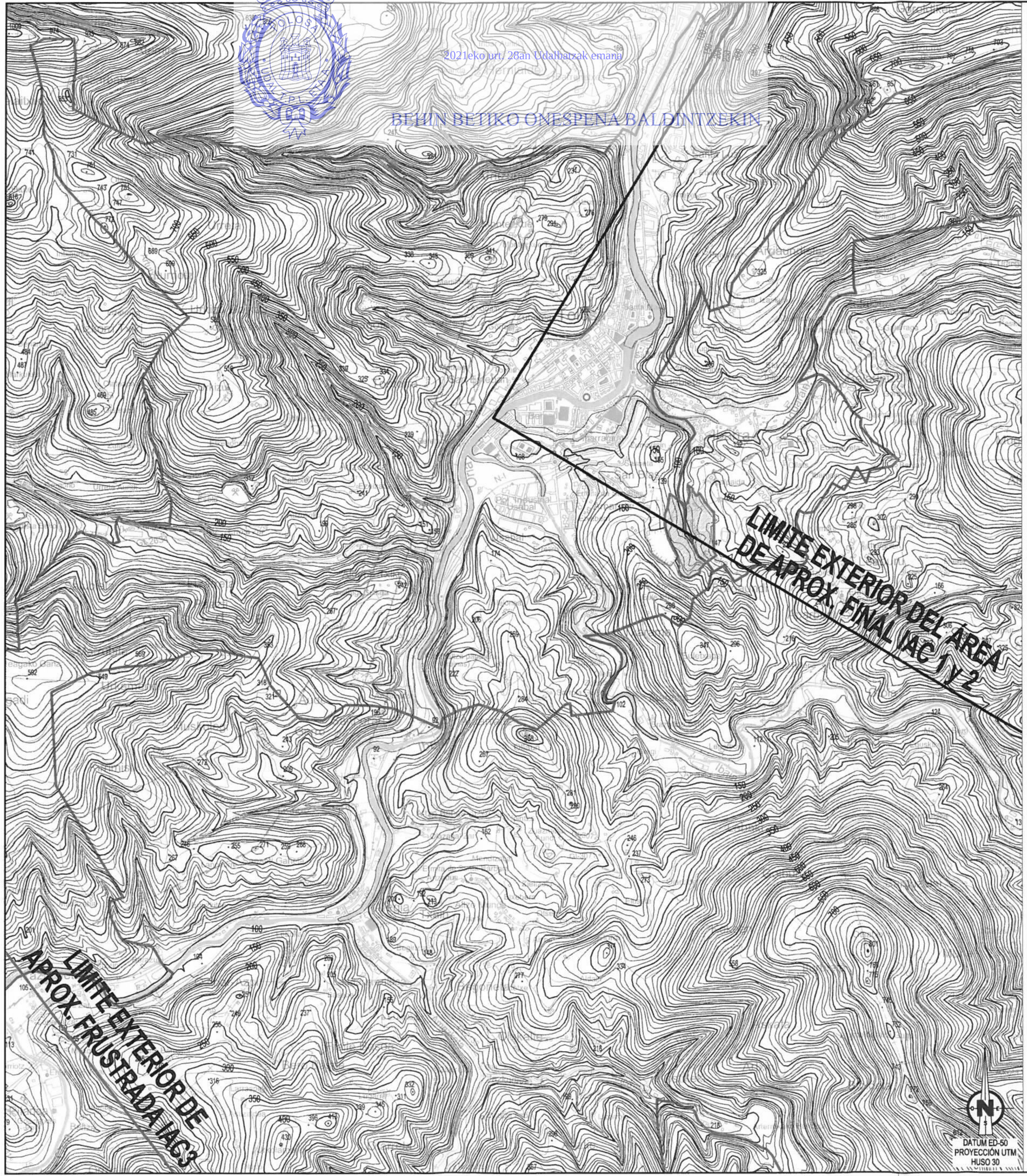
MINISTERIO DE FOMENTO
FIRMADO por : PEREZ BLANCO, JESUS ANTONIO, SUBDIRECTOR GENERAL. A fecha: 29/04/2019 8:46:59.
FIRMADO por : MEDINA CABALLERO, RAUL. DIRECTOR GENERAL DE AVIACION CIVIL. A fecha: 08/05/2019 18:18:57.
Total folios: 7 (7 de 7) - Código Seguro de Verificación: MFOM02597328D5CC959A1F4C629F. Verificable en https://sede.fomento.gob.es/ O.M de 24/2/2011
FIRMADO

TOLOSAKO UDALA

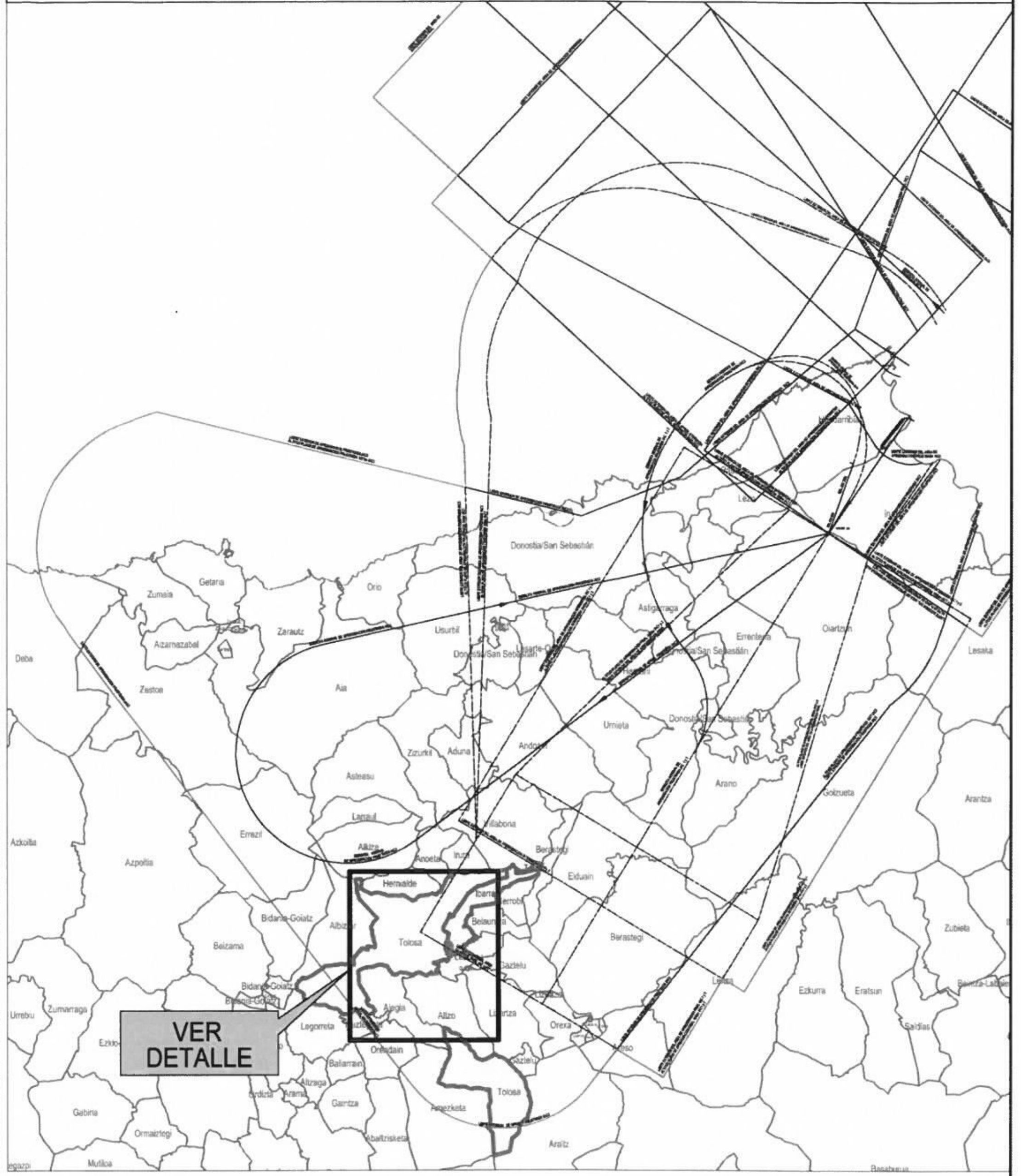
2021eko urt. 28an Udalbatzak emana

BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

TOLOSAKO UDALA
2021eko urt. 28an Udalbatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN



VISTA GENERAL — ESCALA: 1:350.000



LEYENDA

- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES
- 150 CURVAS DE NIVEL Y COTA DEL TERRENO
- ÁMBITO DE ESTUDIO
- TÉRMINOS MUNICIPALES DE IBARRA Y TOLOSA
- LÍMITE DE TÉRMINOS MUNICIPALES

GOBIERNO DE ESPAÑA — MINISTERIO DE FOMENTO

SECRETARÍA GENERAL DE TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE AVIACIÓN CIVIL
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE AEROPUERTOS Y NAVEGACIÓN AÉREA

AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN

PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN DE LAS AERONAVES PLAN DIRECTOR ESCENARIO ACTUAL

ESCALA	FECHA	EXP.	PLANO
1:30.000	MARZO 2019	190059	1

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Egiaztapen Kode Segurua / Código Seguro de Verificación: SIER8445ae2c-ce9d-4ea4-a6da-ea2690749a95

Dokumentu elektroniko honen paperezko kopiaren osotasuna eta sinadura egiaztatzeko, sar ezazu egiaztapen kode segurua egoitza elektronokoan: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=04210

Compruebe la integridad y firma de la copia en papel de este documento electrónico, introduciendo el código seguro de verificación en la sede electrónica: https://uzt.gipuzkoa.eus?De=04210

3.2. LURZATI ERAIKIGARRIEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

3.2 dokumentua

LURZATI ERAIKIGARRIEN ORDENANTZA PARTIKULARRAK

AURKIBIDEA

L LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA	1
M LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA	5
N LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA	9
Ñ LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA	13
Q LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA	21
R LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA	25
S LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA	29
ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK	33
EKIPAMENDU PUBLIKOKO LURZATIAREN HIRIGINTZA FITXA	33

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

ERABILERA PRIBATUKO LURZATIAK

L LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA

- **DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK**

L lurzatia iparraldean mugatutako zabalgune horizontal batek osatzen du, +127 sestrara konfiguratua eta industrialdean aurreikusitako parke publikoaren aurrean dago. Plataformara sarbidea aurrez aurre duen bide publikotik du. Forma irregularrekoa da, eta 21.547 m^2-ko azalera hartzen du.

Lurzatiaren ekialdera dagoen lurzorua berdegune pribaturako erabiltzea aurreikusten da, guztira 5.980 m^2 dira, eta industria-plataformaren trantsizio-ezpondaren zati bat jada erabat egikaritu den eta abian dagoen industrialdearen lehenengo egikaritze-faseko E eta F plataformekin konfiguratuko da. Industria-erabilera izango duen lurzatiaren azalera garbia 15.567 m^2-koa da.

Eraikina berdegune pribatutik 5 m atzeratzea errespetatuko da, eta iparraldera duen berdegune publikotik 9,2 metro.

Errespetatu egin beharko da URA – Uraren Euskal Agentziaren txostenean, ubidearen kota dela eta, perimetroan desbideratzerik izan ez ziren emariak garraiatzen dituen hondoko drainaren proiekzio bertikalean, jabari publikoa mantentzen duenean, eraikuntza-erabilera galarazteari dagokionez, ezarritakoa ere. Drain hori eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doa eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) dago irudikatuta.

Ingurumen Azterlan Estrategikoaren arabera, ezingo da eraiki hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

Era berean, Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezartzen da neurriak hartu beharko direla esparruan dauden espezie exotiko inbaditzaileak, eta, zehazki, *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana, Fallopia japónica* eta *Robinia pseudoacacia,* desagerrarazi eta kontrolatzeko.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **LURZATIA ERABILTZEKO, OKUPATZEKO, APROBETXATZEKO ETA ZATITZEKO BALDINTZAK**

ERABILERAK: Industria-jarduerak eta erabilera bateragarriak, Plan Berezi honetako ordenantza orokorren 6. artikuluan araututakoaren arabera.

OKUPAZIOA: Oinplanoan gehienez eraiki daitekeen azalera: 9.924 m^2.

Aparkaleku gisa erabiltzeko sotoa eraiki ahal izango da sestrapean, eta okupazioa beheko solairuko bera izango da.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA:

Sestra gaineko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: 13.398 m(s).

Azalera hori dagokio beheko solairuan eraikitako azalerari eta azalera horren % 35eko solairuarte eraikigarriari.

Sestrapeko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: oinplanoko okupazio bera, 9.924 m^2(s).

ZATIKETA ETA GUTXIENEKO LURZATIA:

INDUSTRIA-LURZORUA: Bost (5) industria-lurzatitan banatu ahal izango da, eta lurzati horien azalera ezingo da 2.000 m^2-tik beherakoa izan, nahiz eta bakoitza horizontalean banatu ahal izango den.

BERDEGUNE PRIBATUA: Berdegune pribatua ezinbestez segregatuko da industria-eremutik baldin eta dokumentu honetan proposatutako industria-lurzatiaren segregazioa egiten bada, eta hura honen aldi berean egingo da, eta lurzatia bakarra eta zatiezina izango da. Segregatutako industria-lurzatiei haien edukieraren proportzioan egokituko zaie horren jabetza proindibisoan.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK**

Lurzatia garatzeko Xehetasun Azterlan bat tramitatu beharko da.

SESTRAK: Lurzatiaren zabalgunearen sestra orokorra +127 kotan ezarriko da gutxi gorabehera, eta tramitatu beharreko Xehetasun Azterlanean zehaztuko da.

LERROKADURAK: Eraikinaren kanpoko lerrokadura-mugak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) adierazitakora egokituko dira, Xehetasun Azterlanean egiten diren doikuntzak gorabehera.

Ezingo da eraiki eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doan eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) irudikatuta dagoen hondoko drainaren bertikalean, jabari publiko hidraulikoa mantentzen baitu.

ERAIKINAREN PROFILA: Beheko solairua eta solairuartea (beheko solairuaren okupazioaren % 35eko azalera izango du gehienez). Aparkalekuetarako sotoa egiteko aukera.

GEHIENEKO ALTUERA: 12 metroko gehieneko altuera zabalgunearen sestratik erlaitzera arte, behar bezala justifikatutako behar funtzionalen bat egon ezean.

Bulegoetarako eraikin espezifiko bat ezartzen bada, gehieneko profila BS+2S izan daiteke, eta gehienez 10 metroko altuera izango du estalkiaren erlaitzera arte.

Era berean, San Sebastián Aireportuaren zortasun aeronautikoek baldintzatutako gehieneko altuerei buruzko Ordenantza orokorren 23. artikuluko azken paragrafoan (3.1. dok.) adierazitakoa beteko da.

IBILGAILUEN SARBIDEAK: Ibilgailuen sarbideak bide publikotik egingo dira, Plan Berezi honen antolamendu-planoetan antolatuta dagoen moduan.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

BARRUKO URBANIZAZIO-OBRAK:

- Eraikuntza Proiektua osatzeko, lurzati osoaren Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektua egingo da, eta bertan zehatz-mehatz zehaztuko dira barruko urbanizazioaren honako elementu hauek:

  - Sarbideak, barruko kaleak, lurzati osoko aparkalekuak eta, hala dagokionean, aparkaleku gisa erabiliko den sotoa, eta horien erregulazioa.
  - Zabalgunearen sestrak, eta, hala dagokionean, lurzatiaren plataforma eta kanpoko perimetro inguratzailea lotzeko sistema erabakiko da.
  - Zerbitzu-azpiegituren barruko sareen diseinua, eta kanpoko sare nagusiari lotzeko modua.
  - Urbanizazioaren gainazaleko tratamendua eta lorategi-errematеak, industria-plataforma garbia eta berdegune pribatua bereizita.

- Urbanizazioak Plan Berezi honi erantsitako Ingurumen Azterlan Estrategikoan eta Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Proiektuan ezarritakoa errespetatu beharko du.

APARKALEKUAK:

Lurzatian ezarri beharreko gutxieneko aparkaleku-kopurua 70 izango da guztira.

Aparkalekuen % 90 autoak aparkatzeko izango dira (63 unitate) eta gainerakoetan bizikleta-aparkalekuak jarriko dira; guztira 42 plaza izango dira bizikletak aparkatzeko.

Baldin eta lurzatiaren gehieneko eraikigarritasuna agortzen bada, behin betiko baimendutako eraikuntza-okupazioaren araberako aparkaleku-kopurua eskatuko da.

Doikuntza hori behar bezala adierazi beharko da Eraikuntza Proiektuarekin batera aurkeztuko den Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuan.

ZORTASUNAK:

Zerbitzu-azpiegitura orokorrak pasatzeko Urbanizazio Proiektuan ezartzen diren zortasunak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

M LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA

- **DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK**

M lurzatia L lurzatiaren atzean dagoen zabalgune horizontal bat da. Adierazitako L lurzatia baino kota altuagoan dago, eta bi plataformen arteko trantsizioa ezponda bidez egiten da. Plataforma +135 sestrara konfiguratuta dago. Plataformara sarbidea aurrez aurre duen bide publikotik du. Laukizuzen forma du, gutxi gorabehera, eta 8.730 m^2-ko azalera hartzen du.

Hirigintzaren ikuspegitik, lurzati horretan enpresa bakarra ezartzea aurreikusten da.

Lurzatiaren ekialdera dagoen lurzorua berdegune pribaturako erabiltzea aurreikusten da, guztira 800 m^2 dira, eta industria-plataformaren trantsizio-ezpondaren zati bat jada erabat egikaritu den eta abian dagoen industrialdearen lehenengo egikaritze-faseko E eta F plataformekin konfiguratuko da. Industria-erabilera izango duen lurzatiaren azalera garbia 7.930 m^2-koa da.

Eraikina berdegune pribatutik 5 m atzeratzea errespetatuko da, mugakidea den eta beheko plataforman dagoen L lurzati pribatutik 12 metro eta sestra berean dagoen eta mugakidea den N lurzati pribatutik 3 m.

Errespetatu egin beharko da URA – Uraren Euskal Agentziaren txostenean, ubidearen kota dela eta, perimetroan desbideratzerik izan ez ziren emariak garraiatzen dituen hondoko drainaren proiekzio bertikalean, jabari publikoa mantentzen duenean, eraikuntza-erabilera galarazteari dagokionez, ezarritakoa ere. Drain hori eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doa eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) dago irudikatuta.

Ingurumen Azterlan Estrategikoaren arabera, ezingo da eraiki hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

Era berean, Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezartzen da neurriak hartu beharko direla esparruan dauden espezie exotiko inbaditzaileak, eta, zehazki, *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana, Fallopia japónica* eta *Robinia pseudoacacia,* desagerrarazi eta kontrolatzeko.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **LURZATIA ERABILTZEKO, OKUPATZEKO, APROBETXATZEKO ETA ZATITZEKO BALDINTZAK**

ERABILERAK: Industria-jarduerak eta erabilera bateragarriak, Plan Berezi honetako ordenantza orokorren 6. artikuluan araututakoaren arabera.

OKUPAZIOA: Oinplanoan gehienez eraiki daitekeen azalera: 5.056 m^2.

Aparkaleku gisa erabiltzeko sotoa eraiki ahal izango da sestrapean, eta okupazioa beheko solairuko bera izango da.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA:

Sestra gaineko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: 6.825 m^2(s).

Azalera hori dagokio beheko solairuan eraikitako azalerari eta azalera horren % 35eko solairuarte eraikigarriari.

Sestrapeko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: oinplanoko okupazio bera, 5.056 m(s).

ZATIKETA ETA GUTXIENEKO LURZATIA:

INDUSTRIA-LURZORUA: Bi (2) industria-lurzatitan banatu ahal izango da, eta lurzati horien azalera ezingo da 2.000 m^2-tik beherakoa izan, nahiz eta bakoitza horizontalean banatu ahal izango den gehienez ere lau (4) modulutan. Moduluen gutxieneko azalera ezingo da izan gutxieneko okupazioa 300 m^2-koa izango duen pabiloi bat hartzeko beharrezkoa dena baino txikiagoa.

BERDEGUNE PRIBATUA: Berdegune pribatua ezinbestez segregatuko da industria-eremutik baldin eta dokumentu honetan proposatutako industria-lurzatiaren segregazioa egiten bada, eta hura honen aldi berean egingo da, eta lurzatia bakarra eta zatiezina izango da. Segregatutako industria-lurzatiei sortzen diren lurzatien eta moduluen edukieraren proportzioan egokituko zaie horren jabetza proindibisoan.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK**

SESTRAK: Lurzatiaren zabalgunearen sestra orokorra +135 kotan ezarriko da gutxi gorabehera.

LERROKADURAK: Eraikinaren kanpoko lerrokadura-mugak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) adierazitakora egokituko dira, Xehetasun Azterlanean egiten diren doikuntzak gorabehera.

Ezingo da eraiki eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doan eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) irudikatuta dagoen hondoko drainaren bertikalean, jabari publiko hidraulikoa mantentzen baitu.

ERAIKINAREN PROFILA: Beheko solairua eta solairuartea (beheko solairuaren okupazioaren % 35eko azalera izango du gehienez). Aparkalekuetarako sotoa egiteko aukera.

GEHIENEKO ALTUERA: 12 metroko gehieneko altuera zabalgunearen sestratik erlaitzera arte, behar bezala justifikatutako behar funtzionalen bat egon ezean.

Bulegoetarako eraikin espezifiko bat ezartzen bada, gehieneko profila BS+2S izan daiteke, eta gehienez 10 metroko altuera izango du estalkiaren erlaitzera arte.

Era berean, San Sebastián Aireportuaren zortasun aeronautikoek baldintzatutako gehieneko altuerei buruzko Ordenantza orokorren 23. artikuluko azken paragrafoan (3.1. dok.) adierazitakoa beteko da.

IBILGAILUEN SARBIDEAK: Ibilgailuen sarbideak bide publikotik egingo dira, Plan Berezi honen antolamendu-planoetan antolatuta dagoen bezala.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

BARRUKO URBANIZAZIO-OBRAK:

- Eraikuntza Proiektua osatzeko, lurzati osoaren Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektua egingo da, eta bertan zehatz-mehatz zehaztuko dira barruko urbanizazioaren honako elementu hauek:

    - Sarbideak, barruko kaleak, lurzati osoko aparkalekuak eta, hala dagokionean, aparkaleku gisa erabiliko den sotoa, eta horien erregulazioa.
    - Zabalgunearen sestrak, eta, hala dagokionean, lurzatiaren plataforma eta kanpoko perimetro inguratzailea lotzeko sistema erabakiko da.
    - Zerbitzu-azpiegituren barruko sareen diseinua, eta kanpoko sare nagusiari lotzeko modua.
    - Urbanizazioaren gainazaleko tratamendua eta lorategi-erremateak, industria-plataforma garbia eta berdegune pribatua bereizita.

- Urbanizazioak Plan Berezi honi erantsitako Ingurumen Azterlan Estrategikoan eta Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Proiektuan ezarritakoa errespetatu beharko du.

APARKALEKUAK: Lurzatian ezarri beharreko gutxieneko aparkaleku-kopurua 35 izango da guztira.

Aparkaleku horien % 90 autoak aparkatzeko izango da (32 unitate), eta gainerakoetan bizikleta-aparkalekuak jarriko dira; guztira 18 plaza izango dira bizikletak aparkatzeko.Baldin eta lurzatiaren gehieneko eraikigarritasuna agortzen bada, behin betiko baimendutako eraikuntza-okupazioaren araberako aparkaleku-kopurua eskatuko da.

Doikuntza hori behar bezala adierazi beharko da Eraikuntza Proiektuarekin batera aurkeztuko den Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuan.

ZORTASUNAK: Zerbitzu-azpiegitura orokorrak pasatzeko Urbanizazio Proiektuan ezartzen diren zortasunak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

N LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA

- **DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK**

N lurzatia iparraldera eta hegoaldera kota ezberdinetan dituen bideek mugatutako zabalgune horizontal batek osatzen du. Bi altuerako pabiloi baterako aurreikusten da, eta sarbidea adierazitako bi kaleetatik izango du + 135 eta +142 mailetan. Laukizuzen forma du, gutxi gorabehera, eta 4.160 m²-ko azalera hartzen du.

Elkarri atxikitako pabiloi modularrak hartzeko antolatu da, “industrialde” tipologiarekin, eta lurzatia, beraz, horizontalean 6 modulutan zatitzea onartzen da, gutxieneko oinplano-okupazioa 300 m²-koa izanik.

Hainbat modulutan banatzen bada, lurzati osoaren antolamendu globala eskatuko da, eta Xehetasun Azterlan bateratua egingo da, beraz. Xehetasun Azterlanean honako hauek zehaztuko dira: moduluen neurriak, eraikuntza-aprobetxamenduen banaketa, eraikinen lerrokadura-mugak eta sestrak, modulu bakoitzaren sarbideak eta aparkaleku-kopurua, kanpoko itxituren kokapena, barruko zerbitzu-sareak eta sare orokorretako harguneekin lotzeko sistema, kontuan izanda, ezinezkoa dela egiaztatu ezean, sare orokorretara lotzeko puntu bakarra ezarriko dela lurzati bakoitzeko.

Lurzatiaren ekialdera dagoen lurzorua berdegune pribaturako erabiltzea aurreikusten da, guztira 612 m² dira, eta industria-plataformaren trantsizio-ezpondaren zati bat jada erabat egikaritu den eta abian dagoen industrialdearen lehenengo egikaritze-faseko E eta F plataformekin konfiguratuko da. Industria-erabilera izango duen lurzatiaren azalera garbia 3.548 m²-koa da.

Eraikina sarbideetatik 5,7 m atzeratzea errespetatuko da.

Errespetatu egin beharko da URA – Uraren Euskal Agentziaren txostenean, ubidearen kota dela eta, perimetroan desbideratzerik izan ez ziren emariak garraiatzen dituen hondoko drainaren proiekzio bertikalean, jabari publikoa mantentzen duenean, eraikuntza-erabilera galarazteari dagokionez, ezarritakoa ere. Drain hori eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doa eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) dago irudikatuta.

Ingurumen Azterlan Estrategikoaren arabera, ezingo da eraiki hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Era berean, Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezartzen da neurriak hartu beharko direla esparruan dauden espezie exotiko inbaditzaileak, eta, zehazki, *Buddleja davidii, Cortaderia selloana, Fallopia japónica* eta *Robinia pseudoacacia,* desagerrarazi eta kontrolatzeko.

- **LURZATIA ERABILTZEKO, OKUPATZEKO, APROBETXATZEKO ETA ZATITZEKO BALDINTZAK**

ERABILERAK: Industria-jarduerak eta erabilera bateragarriak, Plan Berezi honetako ordenantza orokorren 6. artikuluan araututakoaren arabera.

OKUPAZIOA: Oinplanoan gehienez eraiki daitekeen azalera: 2.653 m^2.

Aparkaleku gisa erabiltzeko sotoa eraiki ahal izango da sestrapean, eta okupazioa beheko solairuko bera izango da.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA:

Sestra gaineko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: 7.164 m^2(s).

Azalera hori dagokio beheko solairuan eta goiko solairuan eraikitako azalerari eta azalera horren % 35eko solairuarte eraikigarriari.

Sestrapeko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: oinplanoko okupazio bera, 2.653 m^2(s).

ZATIKETA ETA GUTXIENEKO LURZATIA:

INDUSTRIA-LURZORUA: Lurzati bakarra, horizontalean sei (6) modulutan bana daiteke. Moduluen gutxieneko azalera ezingo da izan gutxieneko okupazioa 300 m^2-koa izango duen pabiloi bat hartzeko beharrezkoa dena baino txikiagoa.

BERDEGUNE PRIBATUA: Berdegune pribatua ezinbestez segregatuko da industria-eremutik baldin eta dokumentu honetan proposatutako industria-lurzatiaren lehenengo banaketa horizontala egiten bada, eta hura honen aldi berean egingo dira, eta lurzatia bakarra eta zatiezina izango da. Segregatutako industria-lurzatiei haien edukieraren proportzioan egokituko zaie horren jabetza proindibisoan.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK**

SESTRAK: Lurzatiaren zabalgunearen sestra orokorra +135 kotan ezarriko da gutxi gorabehera, eta beste sarbide bat izango du goiko solairura, + 142 kotan, goiko bidetik.

LERROKADURAK: Eraikinaren kanpoko lerrokadura-mugak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) adierazitakora egokituko dira.

Ezingo da eraiki eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doan eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) irudikatuta dagoen hondoko drainaren bertikalean, jabari publiko hidraulikoa mantentzen baitu.

ERAIKINAREN PROFILA: Beheko solairua, goiko solairua eta solairuartea (beheko solairuaren okupazioaren % 35eko azalera izango du gehienez). Aparkalekuetarako sotoa egiteko aukera.

GEHIENEKO ALTUERA: 8 metroko gehieneko altuera goiko plataformaren sestratik erlaitzera arte, behar bezala justifikatutako behar funtzionalen bat egon ezean.

Era berean, San Sebastián Aireportuaren zortasun aeronautikoek baldintzatutako gehieneko altuerei buruzko Ordenantza orokorren 23. artikuluko azken paragrafoan (3.1. dok.) adierazitakoa beteko da.

IBILGAILUEN SARBIDEAK: Ibilgailuen sarbideak bide publikotik egingo dira, Plan Berezi honen antolamendu-planoetan antolatuta dagoen bezala.

BARRUKO URBANIZAZIO-OBRAK:

- Eraikuntza Proiektua osatzeko, lurzati osoaren Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektua egingo da, eta bertan zehatz-mehatz zehaztuko dira barruko urbanizazioaren honako elementu hauek:

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- Sarbideak, barruko kaleak, lurzati osoko aparkalekuak eta, hala dagokionean, aparkaleku gisa erabiliko den sotoa, eta horien erregulazioa.
- Zabalgunearen sestrak, eta, hala dagokionean, lurzatiaren plataforma eta kanpoko perimetro inguratzailea lotzeko sistema erabakiko da.
- Zerbitzu-azpiegituren barruko sareen diseinua, eta kanpoko sare nagusiari lotzeko modua.
- Urbanizazioaren gainazaleko tratamendua eta lorategi-errematea, industria-plataforma garbia eta berdegune pribatua bereizita.

- Urbanizazioak Plan Berezi honi erantsitako Ingurumen Azterlan Estrategikoan eta Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Proiektuan ezarritakoa errespetatu beharko du.

APARKALEKUAK: Lurzatian ezarri beharreko gutxieneko aparkaleku-kopurua 37 izango da guztira.

Aparkaleku horien % 90 autoak aparkatzeko izango dira (33 unitate), eta gainerakoetan bizikleta-aparkalekuak jarriko dira; guztira 24 plaza izango dira bizikletak aparkatzeko.

Baldin eta lurzatiaren gehieneko eraikigarritasuna agortzen bada, behin betiko baimendutako eraikuntza-okupazioaren araberako aparkaleku-kopurua eskatuko da.

Doikuntza hori behar bezala adierazi beharko da Eraikuntza Proiektuarekin batera aurkeztuko den Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuan.

ZORTASUNAK: Zerbitzu-azpiegitura orokorrak pasatzeko Urbanizazio Proiektuan ezartzen diren zortasunak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Ñ LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA

- **DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK**

Ñ lurzatia N lurzatiarekin muga egiten duen zabalgune horizontal bat da. Biak kota berean daude. Plataforma +142,5 sestrara konfiguratuta dago, eta plataformarako sarbidea aurrez aurre dagoen bide publikotik du. Laukizuzen forma du, gutxi gorabehera, eta 3.978 m-ko azalera hartzen du.

Elkarri atxikitako pabiloi modularrak hartzeko antolatu da, "industrialde" tipologiarekin, eta lurzatia, beraz, horizontalean 5 modulutan zatitzea onartzen da, gutxieneko oinplano-okupazioa 300 m²-koa izanik.

Hainbat modulutan banatzen bada, lurzati osoaren antolamendu globala eskatuko da, eta Xehetasun Azterlan bateratua egingo da, beraz. Xehetasun Azterlanean honako hauek zehaztuko dira: moduluen neurriak, eraikuntza-aprobetxamenduen banaketa, eraikinen lerrokadura-mugak eta sestrak, modulu bakoitzaren sarbideak eta aparkaleku-kopurua, kanpoko itxituren kokapena, barruko zerbitzu-sareak eta sare orokorretako harguneekin lotzeko sistema, kontuan izanda, ezinezkoa dela egiaztatu ezean, sare orokorrekin lotzeko puntu bakarra ezarriko dela lurzati bakoitzeko.

Lurzatiaren ekialdera dagoen lurzorua berdegune pribaturako erabiltzea aurreikusten da, guztira 990 m² dira, eta industria-plataformaren trantsizio-ezpondaren zati bat jada erabat egikaritu den eta abian dagoen industrialdearen lehenengo egikaritze-faseko E eta F plataformekin konfiguratuko da. Industria-erabilera izango duen lurzatiaren azalera garbia 2.988 m²-koa da.

Eraikina sarbideetatik 5,7 m atzeratzea errespetatuko da.

Errespetatu egin beharko da URA – Uraren Euskal Agentziaren txostenean, ubidearen kota dela eta, perimetroan desbideratzerik izan ez ziren emariak garraiatzen dituen hondoko drainaren proiekzio bertikalean, jabari publikoa mantentzen duenean, eraikuntza-erabilera galarazteari dagokionez, ezarritakoa ere. Drain hori eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doa eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) dago irudikatuta.

Ingurumen Azterlan Estrategikoaren arabera, ezingo da eraiki hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Era berean, Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezartzen da neurriak hartu beharko direla esparruan dauden espezie exotiko inbaditzaileak, eta, zehazki, *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana, Fallopia japónica* eta *Robinia pseudoacacia,* desagerrarazi eta kontrolatzeko.

- **LURZATIA ERABILTZEKO, OKUPATZEKO, APROBETXATZEKO ETA ZATITZEKO BALDINTZAK**

ERABILERAK: Industria-jarduerak eta erabilera bateragarriak, Plan Berezi honetako ordenantza orokorren 6. artikuluan araututakoaren arabera.

OKUPAZIOA: Oinplanoan gehienez eraiki daitekeen azalera: 2.541 m^2.

Aparkaleku gisa erabiltzeko sotoa eraiki ahal izango da sestrapean, eta okupazioa beheko solairuko bera izango da.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA:

Sestra gaineko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: 3.430 m^2(s).

Azalera hori dagokio beheko solairuan eraikitako azalerari eta azalera horren % 35eko solairuarte eraikigarriari.

Sestrapeko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: oinplanoko okupazio bera, 2.541 m^2(s).

ZATIKETA ETA GUTXIENEKO LURZATIA:

INDUSTRIA-LURZORUA: Bost (5) lurzatitan bana daiteke, lurzati horien azalera ezingo da 300 m^2-tik beherakoa izan, nahiz eta bakoitza horizontalean banatu ahal izango den.

BERDEGUNE PRIBATUA: Berdegune pribatua ezinbestez segregatuko da industria-eremutik baldin eta dokumentu honetan proposatutako industria-lurzatiaren lehenengo segregazioa egiten bada, eta hura honen aldi berean egingo dira, eta lurzatia bakarra eta zatiezina izango da. Segregatutako industria-lurzatiei haien edukieraren proportzioan egokituko zaie horren jabetza proindibisoan.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK**

SESTRAK: Lurzatiaren zabalgunearen sestra orokorra +142,5 kotan ezarriko da gutxi gorabehera.

LERROKADURAK: Eraikinaren kanpoko lerrokadura-mugak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) adierazitakora egokituko dira.

Ezingo da eraiki eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doan eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) irudikatuta dagoen hondoko drainaren bertikalean, jabari publiko hidraulikoa mantentzen baitu.

ERAIKINAREN PROFILA: Beheko solairua eta solairuartea (beheko solairuaren okupazioaren % 35eko azalera izango du gehienez). Aparkalekuetarako sotoa egiteko aukera.

GEHIENEKO ALTUERA: 12 metroko gehieneko altuera zabalgunearen sestratik erlaitzera arte, behar bezala justifikatutako behar funtzionalen bat egon ezean.

Bulegoetarako eraikin espezifiko bat ezartzen bada, gehieneko profila BS+2S izan daiteke, eta gehienez 10 metroko altuera izango du estalkiaren erlaitzera arte.

Era berean, San Sebastián Aireportuaren zortasun aeronautikoek baldintzatutako gehieneko altuerei buruzko Ordenantza orokorren 23. artikuluko azken paragrafoan (3.1. dok.) adierazitakoa beteko da.

IBILGAILUEN SARBIDEAK: Ibilgailuen sarbideak bide publikotik egingo dira, Plan Berezi honen antolamendu-planoetan antolatuta dagoen bezala.

BARRUKO URBANIZAZIO-OBRAK:

- Eraikuntza Proiektua osatzeko, lurzati osoaren Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektua egingo da, eta bertan zehatz-

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

mehatz zehaztuko dira barruko urbanizazioaren honako elementu hauek:

- Sarbideak, barruko kaleak, lurzati osoko aparkalekuak eta, hala dagokionean, aparkaleku gisa erabiliko den sotoa, eta horien erregulazioa.
- Zabalgunearen sestrak, eta, hala dagokionean, lurzatiaren plataforma eta kanpoko perimetro inguratzailea lotzeko sistema erabakiko da.
- Zerbitzu-azpiegituren barruko sareen diseinua, eta kanpoko sare nagusiari lotzeko modua.
- Urbanizazioaren gainazaleko tratamendua eta lorategi-errematеak, industria-plataforma garbia eta berdegune pribatua bereizita.

• Urbanizazioak Plan Berezi honi erantsitako Ingurumen Azterlan Estrategikoan eta Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Proiektuan ezarritakoa errespetatu beharko du.

APARKALEKUAK: Lurzatian ezarri beharreko gutxieneko aparkaleku-kopurua 18 izango da guztira.

Aparkaleku horien % 90 autoak aparkatzeko izango dira (16 unitate), eta gainerakoetan bizikleta-aparkalekuak jarriko dira; guztira 12 plaza izango dira bizikletak aparkatzeko.

Baldin eta lurzatiaren gehieneko eraikigarritasuna agortzen bada, behin betiko baimendutako eraikuntza-okupazioaren araberako aparkaleku-kopurua eskatuko da.

Doikuntza hori behar bezala adierazi beharko da Eraikuntza Proiektuarekin batera aurkeztuko den Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuan.

ZORTASUNAK: Zerbitzu-azpiegitura orokorrak pasatzeko Urbanizazio Proiektuan ezartzen diren zortasunak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

P LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA

- **DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK**

P lurzatia zabalgune horizontal bat da, +125/126,70 sestran kokatua. Plataformara sarbidea aurrez aurre duen B bidetik du. Trapezio forma du, gutxi gorabehera, eta 16.273 m^2-ko azalera hartzen du.

Hirigintzaren ikuspegitik, lurzati horretan enpresa bakarra ezartzea aurreikusten da.

Lurzatiaren mendebaldeko lurzorua berdegune pribaturako erabiltzea aurreikusten da, guztira 2.392 m^2-ko azalera da, eta trantsizio-ezpondaren zati bat industria-plataformaren eta egungo errekastoaren artean konfiguratuta dago. Industria-erabilera izango duen lurzatiaren azalera garbia 13.881 m^2-koa da.

Eraikina 5 metro atzeratuko da berdegune pribatutik eta berdegune publikotik, eta 7,2 metro sarbidea ematen dion bidetik.

Errespetatu egin beharko da URA – Uraren Euskal Agentziaren txostenean, ubidearen kota dela eta, perimetroan desbideratzerik izan ez ziren emariak garraiatzen dituen hondoko drainaren proiekzio bertikalean, jabari publikoa mantentzen duenean, eraikuntza-erabilera galarazteari dagokionez, ezarritakoa ere. Drain hori eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doa eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) dago irudikatuta.

Indarrean dagoen EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean eta Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezarritako irizpideei jarraituz, proiektatutako eraikuntza berriak gutxienez 12 metro atzeratuko dira Apatta errekastoaren ibilgu berritik. Era berean, urbanizazioa 5 metro atzeratuko da ibilgu horretatik. Horrez gainera, ez da eraikiko hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

Era berean, Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezartzen da neurriak hartu beharko direla esparruan dauden espezie exotiko inbaditzaileak eta, zehazki, *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana, Fallopia japónica* eta *Robinia pseudoacacia* desagerrarazi eta kontrolatzeko.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **LURZATIA ERABILTZEKO, OKUPATZEKO, APROBETXATZEKO ETA ZATITZEKO BALDINTZAK**

ERABILERAK: Industria-jarduerak eta erabilera bateragarriak, Plan Berezi honetako ordenantza orokorren 6. artikuluan araututakoaren arabera.

OKUPAZIOA: Oinplanoan gehienez eraiki daitekeen azalera: 8.692 m^2.

Aparkaleku gisa erabiltzeko sotoa eraiki ahal izango da sestrapean, eta okupazioa beheko solairuko bera izango da.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA:

Sestra gaineko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: 11.734 m^2(s).

Azalera hori dagokio beheko solairuan eraikitako azalerari eta azalera horren % 35eko solairuarte eraikigarriari.

Sestrapeko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: oinplanoko okupazio bera, 8.692 m(s).

ZATIKETA ETA GUTXIENEKO LURZATIA:

INDUSTRIA-LURZORUA: Bi (2) lurzatitan bana daiteke, eta lurzati horien azalera ezingo da 3.500 m^2-tik beherakoa izan, nahiz eta bakoitza horizontalean banatu ahal izango den.

BERDEGUNE PRIBATUA: Berdegune pribatua ezinbestez segregatuko da industria-eremutik baldin eta dokumentu honetan proposatutako industria-lurzatiaren lehenengo segregazioa egiten bada, eta hura honen aldi berean egingo da, eta lurzatia bakarra eta zatiezina izango da. Segregatutako industria-lurzatiei haien edukieraren proportzioan egokituko zaie horren jabetza proindibisoan.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK**

SESTRAK: Lurzatiaren zabalgunearen sestra orokorra +125 kotan ezarriko da gutxi gorabehera.

LERROKADURAK: Eraikinaren kanpoko lerrokadura-mugak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) adierazitakora egokituko dira.

Ezingo da eraiki eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doan eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) irudikatuta dagoen hondoko drainaren bertikalean, jabari publiko hidraulikoa mantentzen baitu.

Eraikuntza 12 m atzeratuko da Apatta errekastotik, eta urbanizazioa, berriz, 5 m. Gainera, ez da eraikiko hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan

ERAIKINAREN PROFILA: Beheko solairua eta solairuartea (beheko solairuaren okupazioaren % 35eko azalera izango du gehienez). Aparkalekuetarako sotoa egiteko aukera.

GEHIENEKO ALTUERA: 12 metroko gehieneko altuera zabalgunearen sestratik gora erlaitzera arte, behar bezala justifikatutako behar funtzionalen bat egon ezean.

Bulegoetarako eraikin espezifiko bat ezartzen bada, gehieneko profila BS+2S izan daiteke, eta gehienez 10 metroko altuera izango du estalkiaren erlaitzera arte

Era berean, San Sebastián Aireportuaren zortasun aeronautikoek baldintzatutako gehieneko altuerei buruzko Ordenantza orokorren 23. artikuluko azken paragrafoan (3.1. dok.) adierazitakoa beteko da.

IBILGAILUEN SARBIDEAK: Ibilgailuen sarbideak bide publikotik egingo dira, Plan Berezi honen antolamendu-planoetan antolatuta dagoen bezala.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

BARRUKO URBANIZAZIO-OBRAK:

- Eraikuntza Proiektua osatzeko, lurzati osoaren Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektua egingo da, eta bertan zehatz-mehatz zehaztuko dira barruko urbanizazioaren honako elementu hauek:

    - Sarbideak, barruko kaleak, lurzati osoko aparkalekuak eta, hala dagokionean, aparkaleku gisa erabiliko den sotoa, eta horien erregulazioa.
    - Zabalgunearen sestrak, eta, hala dagokionean, lurzatiaren plataforma eta kanpoko perimetro inguratzailea lotzeko sistema erabakiko da.
    - Zerbitzu-azpiegituren barruko sareen diseinua, eta kanpoko sare nagusiari lotzeko modua.
    - Urbanizazioaren gainazaleko tratamendua eta lorategi-errematеak, industria-plataforma garbia eta berdegune pribatua bereizita.

- Urbanizazioak Plan Berezi honi erantsitako Ingurumen Azterlan Estrategikoan eta Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Proiektuan ezarritakoa errespetatu beharko du.

APARKALEKUAK: Lurzatian ezarri beharreko gutxieneko aparkaleku-kopurua 61 izango da guztira.

Aparkaleku horien % 90 autoak aparkatzeko izango dira (55 unitate), eta gainerakoetan bizikleta-aparkalekuak jarriko dira; guztira 36 plaza izango dira bizikletak aparkatzeko.

Baldin eta lurzatiaren gehieneko eraikigarritasuna agortzen bada, behin betiko baimendutako eraikuntza-okupazioaren araberako aparkaleku-kopurua eskatuko da.

Doikuntza hori behar bezala adierazi beharko da Eraikuntza Proiektuarekin batera aurkeztuko den Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuan.

ZORTASUNAK: Zerbitzu-azpiegitura orokorrak pasatzeko Urbanizazio Proiektuan ezartzen diren zortasunak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Q LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA

- **DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK**

Q lurzatia R lurzatiarekin muga egiten duen eta plataforma berean dagoen zabalgune horizontala da, +133,6 sestrara konfiguratuta dago. Plataformara sarbidea bi aldetatik inguratzen duen bide publikotik du. Laukizuzen forma du, gutxi gorabehera, eta 7.233 m^2-ko azalera.

Hirigintzaren ikuspegitik, lurzati horretan enpresa bakarra ezartzea aurreikusten da.

Lurzatiak mendebaldera duen lurzorua berdegune pribaturako erabiltzea aurreikusten da, guztira 288 m^2-ko azalera da, eta trantsizio-ezpondaren zati bat industria-plataformaren eta egungo errekastoaren artean konfiguratuta dago. Industria-erabilera izango duen lurzatiaren azalera garbia 6.945 m^2-koa da.

Eraikina Q lurzatira eta R lurzatira sarbidea emango duen bidetik 5,7 m atzeratzea errespetatuko da.

Errespetatu egin beharko da URA – Uraren Euskal Agentziaren txostenean, ubidearen kota dela eta, perimetroan desbideratzerik izan ez ziren emariak garraiatzen dituen hondoko drainaren proiekzio bertikalean, jabari publikoa mantentzen duenean, eraikuntza-erabilera galarazteari dagokionez, ezarritakoa ere. Drain hori eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doa eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) dago irudikatuta.

Indarrean dagoen EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean eta Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezarritako irizpideei jarraituz, proiektatutako eraikuntza berriak gutxienez 12 metro atzeratuko dira Apatta errekastoaren ibilgu berritik. Urbanizazioa, bestalde, 5 metro atzeratuko da ibilgu horretatik. Gainera, ez da eraikiko hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

Era berean, Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezartzen da neurriak hartu beharko direla esparruan dauden espezie exotiko inbaditzaileak, eta, zehazki, *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana, Fallopia japónica* eta *Robinia pseudoacacia,* desagerrarazi eta kontrolatzeko.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **LURZATIA ERABILTZEKO, OKUPATZEKO, APROBETXATZEKO ETA ZATITZEKO BALDINTZAK**

ERABILERAK: Industria-jarduerak eta erabilera bateragarriak, Plan Berezi honetako ordenantza orokorren 6. artikuluan araututakoaren arabera.

OKUPAZIOA: Oinplanoan gehienez eraiki daitekeen azalera: 4.384 m^2.

Aparkaleku gisa erabiltzeko sotoa eraiki ahal izango da sestrapean, eta okupazioa beheko solairuko bera izango da.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA:

Sestra gaineko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: 5.919 m^2(s).

Azalera hori dagokio beheko solairuan eraikitako azalerari eta azalera horren % 35eko solairuarte eraikigarriari.

Sestrapeko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: oinplanoko okupazio bera, 4.384 m^2(s).

ZATIKETA ETA GUTXIENEKO LURZATIA:

INDUSTRIA-LURZORUA: Bi (2) industria-lurzatitan banatu ahal izango da, eta lurzati horien azalera ezingo da 2.000 m^2-tik beherakoa izan, nahiz eta bakoitza horizontalean banatu ahal izango den gehienez ere lau (4) modulutan. Moduluen gutxieneko azalera ezingo da izan gutxieneko okupazioa 300 m^2-koa izango duen pabiloi bat hartzeko beharrezkoa dena baino txikiagoa.

BERDEGUNE PRIBATUA: Berdegune pribatua ezinbestez segregatuko da industria-eremutik baldin eta dokumentu honetan proposatutako industria-lurzatiaren segregazioa egiten bada, eta hura honen aldi berean egingo dira, eta lurzatia bakarra eta zatiezina izango da. Segregatutako industria-lurzatiei sortzen diren lurzatien eta moduluen edukieraren proportzioan egokituko zaie horren jabetza proindibisoan.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK**

SESTRAK: Lurzatiaren zabalgunearen sestra orokorra +134,5 kotan ezarriko da gutxi gorabehera.

LERROKADURAK: Eraikinaren kanpoko lerrokadura-mugak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) adierazitakora egokituko dira.

Ezingo da eraiki eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doan eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) irudikatuta dagoen hondoko drainaren bertikalean, jabari publiko hidraulikoa mantentzen baitu.

Eraikuntza 12 m atzeratuko da Apatta errekastotik, eta urbanizazioa, berriz, 5 m. Gainera, ez da eraikiko hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

ERAIKINAREN PROFILA: Beheko solairua eta solairuartea (beheko solairuaren okupazioaren % 35eko azalera izango du gehienez). Aparkalekuetarako sotoa egiteko aukera.

GEHIENEKO ALTUERA: 12 metroko gehieneko altuera zabalgunearen sestratik erlaitzera arte, behar bezala justifikatutako behar funtzionalen bat egon ezean.

Bulegoetarako eraikin espezifiko bat ezartzen bada, gehieneko profila BS+2S izan daiteke, eta gehienez 10 metroko altuera izango du estalkiaren erlaitzera arte.

Era berean, San Sebastián Aireportuaren zortasun aeronautikoek baldintzatutako gehieneko altuerei buruzko Ordenantza orokorren 23. artikuluko azken paragrafoan (3.1. dok.) adierazitakoa beteko da.

IBILGAILUEN SARBIDEAK: Ibilgailuen sarbideak bide publikotik egingo dira, Plan Berezi honen antolamendu-planoetan antolatuta dagoen bezala.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

BARRUKO URBANIZAZIO-OBRAK:

- Eraikuntza Proiektua osatzeko, lurzati osoaren Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektua egingo da, eta bertan zehatz-mehatz zehaztuko dira barruko urbanizazioaren honako elementu hauek:

  - Sarbideak, barruko kaleak, lurzati osoko aparkalekuak eta, hala dagokionean, aparkaleku gisa erabiliko den sotoa, eta horien erregulazioa.
  - Zabalgunearen sestrak, eta, hala dagokionean, lurzatiaren plataforma eta kanpoko perimetro inguratzailea lotzeko sistema erabakiko da.
  - Zerbitzu-azpiegituren barruko sareen diseinua, eta kanpoko sare nagusiari lotzeko modua.
  - Urbanizazioaren gainazaleko tratamendua eta lorategi-erremateak, industria-plataforma garbia eta berdegune pribatua bereizita.

- Urbanizazioak Plan Berezi honi erantsitako Ingurumen Azterlan Estrategikoan eta Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Proiektuan ezarritakoa errespetatu beharko du.

APARKALEKUAK: Lurzatian ezarri beharreko gutxieneko aparkaleku-kopurua 31 izango da guztira.

Aparkaleku horien % 90 autoak aparkatzeko izango dira (28 unitate), eta gainerakoetan bizikleta-aparkalekuak jarriko dira; guztira 18 plaza izango dira bizikletak aparkatzeko.

Baldin eta lurzatiaren gehieneko eraikigarritasuna agortzen bada, behin betiko baimendutako eraikuntza-okupazioaren araberako aparkaleku-kopurua eskatuko da.

Doikuntza hori behar bezala adierazi beharko da Eraikuntza Proiektuarekin batera aurkeztuko den Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuan.

ZORTASUNAK: Zerbitzu-azpiegitura orokorrak pasatzeko Urbanizazio Proiektuan ezartzen diren zortasunak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

R LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA

- **DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK**

R lurzatia iparraldera eta hegoaldera kota ezberdinetan dituen bideek mugatutako zabalgune horizontal batek osatzen du. Bi altuerako pabiloi bat egitea aurreikusten da, sarbidea bi kaleetatik izango du +133,4 eta +140,4 mailetan. Laukizuzen forma du, gutxi gorabehera, eta 3.685 m2-ko azalera hartzen du.

Elkarri atxikitako pabiloi modularrak hartzeko antolatu da, "industrialde" tipologiarekin, eta lurzatia, beraz, horizontalean 6 modulutan zatitzea onartzen da, gutxieneko oinplano-okupazioa 300 m²-koa izanik.

Hainbat modulutan banatzen bada, lurzati osoaren antolamendu globala eskatuko da, eta Xehetasun Azterlan bateratua egingo da, beraz. Xehetasun Azterlanean honako hauek zehaztuko dira: moduluen neurriak, eraikuntza-aprobetxamenduen banaketa, eraikuntzen lerrokadura-mugak eta sestrak, modulu bakoitzaren sarbideak eta aparkaleku-kopurua, kanpoko itxituren kokapena, barruko zerbitzu-sareak eta sare orokorretako harguneekin lotzeko sistema, kontuan izanda, ezinezkoa dela egiaztatu ezean, sare orokorretara lotzeko puntu bakarra ezarriko dela lurzati bakoitzeko.

Lurzatiaren mendebaldeko lurzorua berdegune pribaturako erabiltzea aurreikusten da, guztira 251 m²-ko azalera da, eta trantsizio-ezpondaren zati bat industria-plataformaren eta egungo errekastoaren artean konfiguratuta dago. Industria-erabilera izango duen lurzatiaren azalera garbia 3.433 m²-koa da.

Eraikina sarbidea ematen dioten bi bideetatik 5,7 m atzeratzea errespetatuko da.

Errespetatu egin beharko da URA – Uraren Euskal Agentziaren txostenean, ubidearen kota dela eta, perimetroan desbideratzerik izan ez ziren emariak garraiatzen dituen hondoko drainaren proiekzio bertikalean, jabari publikoa mantentzen duenean, eraikuntza-erabilera galarazteari dagokionez, ezarritakoa ere. Drain hori eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doa eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) dago irudikatuta.

Indarrean dagoen EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean eta Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezarritako irizpideei jarraituz, proiektatutako eraikuntza berriak gutxienez 12 metro atzeratuko dira Apatta errekastoaren ibilgu

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

berritik. Urbanizazioa, bestalde, 5 metro atzeratuko da ibilgu horretatik. Gainera, ez da eraikiko hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

Era berean, Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezartzen da neurriak hartu beharko direla esparruan dauden espezie exotiko inbaditzaileak, eta, zehazki, *Buddleja davidii, Cortaderia selloana, Fallopia japónica* eta *Robinia pseudoacacia,* desagerrarazi eta kontrolatzeko.

- **LURZATIA ERABILTZEKO, OKUPATZEKO, APROBETXATZEKO ETA ZATITZEKO BALDINTZAK**

ERABILERAK: Industria-jarduerak eta erabilera bateragarriak, Plan Berezi honetako ordenantza orokorren 6. artikuluan araututakoaren arabera.

OKUPAZIOA: Oinplanoan gehienez eraiki daitekeen azalera: 2.527 m^2.

Aparkaleku gisa erabiltzeko sotoa eraiki ahal izango da sestrapean, eta okupazioa beheko solairuko bera izango da.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA:

Sestra gaineko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: 6.823 m^2(s).

Azalera hori dagokio beheko solairuan eraikitako azalerari eta azalera horren % 35eko solairuarte eraikigarriari.

Sestrapeko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: oinplanoko okupazio bera, 2.527 m2(s).

ZATIKETA ETA GUTXIENEKO LURZATIA:

INDUSTRIA-LURZORUA: Lurzati bakarra, horizontalean sei (6) modulutan bana daiteke. Moduluen gutxieneko azalera ezingo da izan gutxieneko okupazioa 300 m^2-koa izango duen pabiloi bat hartzeko beharrezkoa dena baino txikiagoa.

BERDEGUNE PRIBATUA: Berdegune pribatua ezinbestez segregatuko da industria-eremutik baldin eta dokumentu honetan proposatutako industria-lurzatiaren lehenengo banaketa horizontala egiten bada, eta hura honen aldi berean egingo dira, eta lurzatia bakarra eta zatiezina izango da. Segregatutako industria-

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

lurzatiei haien edukieraren proportzioan egokituko zaie horren jabetza proindibisoan.

- **ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK**

SESTRAK: Lurzatiaren zabalgunearen sestra orokorra +134,5 kotan ezarriko da gutxi gorabehera, eta goiko solairura beste sarbide bat izango du, 141,5 kotan, goiko bidetik.

LERROKADURAK: Eraikinaren kanpoko lerrokadura-mugak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) adierazitakora egokituko dira.

Ezingo da eraiki eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doan eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) irudikatuta dagoen hondoko drainaren bertikalean, jabari publiko hidraulikoa mantentzen baitu.

Eraikina 12 m atzeratuko da Apatta errekastotik, eta urbanizazioa, berriz, 5 m. Gainera, ez da eraikiko hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

ERAIKINAREN PROFILA: Beheko solairua eta solairuartea (beheko solairuaren okupazioaren % 35eko azalera izango du gehienez). Aparkalekuetarako sotoa egiteko aukera.

GEHIENEKO ALTUERA: 8 metroko gehieneko altuera goiko plataformaren sestratik erlaitzera arte, behar bezala justifikatutako behar funtzionalen bat egon ezean.

Era berean, San Sebastián Aireportuaren zortasun aeronautikoek baldintzatutako gehieneko altuerei buruzko Ordenantza orokorren 23. artikuluko azken paragrafoan (3.1. dok.) adierazitakoa beteko da.

IBILGAILUEN SARBIDEAK: Ibilgailuen sarbideak bide publikotik egingo dira, Plan Berezi honen antolamendu-planoetan antolatuta dagoen bezala.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

BARRUKO URBANIZAZIO-OBRAK:

- Eraikuntza Proiektua osatzeko, lurzati osoaren Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektua egingo da, eta bertan zehatz-mehatz zehaztuko dira barruko urbanizazioaren honako elementu hauek:

  - Sarbideak, barruko kaleak, lurzati osoko aparkalekuak eta, hala dagokionean, aparkaleku gisa erabiliko den sotoa, eta horien erregulazioa.
  - Zabalgunearen sestrak, eta, hala dagokionean, lurzatiaren plataforma eta kanpoko perimetro inguratzailea lotzeko sistema erabakiko da.
  - Zerbitzu-azpiegituren barruko sareen diseinua, eta kanpoko sare nagusiari lotzeko modua.
  - Urbanizazioaren gainazaleko tratamendua eta lorategi-erremateak, industria-plataforma garbia eta berdegune pribatua bereizita.

- Urbanizazioak Plan Berezi honi erantsitako Ingurumen Azterlan Estrategikoan eta Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Proiektuan ezarritakoa errespetatu beharko du.

APARKALEKUAK: Lurzatian ezarri beharreko gutxieneko aparkaleku-kopurua 35 izango da guztira.

Aparkaleku horien % 90 autoak aparkatzeko izango dira (32 unitate), eta gainerakoetan bizikleta-aparkalekuak jarriko dira; guztira 18 plaza izango dira bizikletak aparkatzeko.

Baldin eta lurzatiaren gehieneko eraikigarritasuna agortzen bada, behin betiko baimendutako eraikuntza-okupazioaren araberako aparkaleku-kopurua eskatuko da.

Doikuntza hori behar bezala adierazi beharko da Eraikuntza Proiektuarekin batera aurkeztuko den Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuan.

ZORTASUNAK: Zerbitzu-azpiegitura orokorrak pasatzeko Urbanizazio Proiektuan ezartzen diren zortasunak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

TOLOSAKO UDALA
2021eko urt. 28an Udalbatzak emana
BEHIN BETIKO ONESPENA BALDINTZEKIN

S LURZATIAREN HIRIGINTZA-FITXA

- **DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK**

S lurzatia azpieremuaren hegoaldeko mugan, industrialdearen lehenengo fasearen hirigintza-garapenaren ondorioz lehendik dauden eraikuntzetatik hurbil, dagoen zabalgune horizontal batek osatzen du. +140,50 / +142 sestrara konfiguratuta dago, forma irregularrekoa da, eta 9.618 m²-ko azalera hartzen du.

Hirigintzaren ikuspegitik, lurzati horretan enpresa bakarra ezartzea aurreikusten da.

Lurzatiaren hego-ekialdeko ertza inguratzen duen lurzorua guztira 991 m²-ko azalera da, eta industria-plataformaren trantsizio-ezpondaren zati bat jada erabat egikaritu den eta abian dagoen industrialdearen lehenengo egikaritze-faseko eraikuntzekin komunikatzeko bidearekin konfiguratuta dago. Industria-erabilera izango duen lurzatiaren azalera garbia 8.626 m²-koa da.

Eraikina berdegune publikoetatik eta pribatuetatik 5 m atzeratzea errespetatuko da, eta Apatta errekastotik 13 m, lurzatiaren antolamendu-arrazoiak direla eta.

Errespetatu egin beharko da URA – Uraren Euskal Agentziaren txostenean, ubidearen kota dela eta, perimetroan desbideratzerik izan ez ziren emariak garraiatzen dituen hondoko drainaren proiekzio bertikalean, jabari publikoa mantentzen duenean, eraikuntza-erabilera galarazteari dagokionez, ezarritakoa ere. Drain hori eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doa eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) dago irudikatuta.

Indarrean dagoen EAEko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean eta Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezarritako irizpideei jarraituz, proiektatutako eraikuntza berriak gutxienez 12 metro atzeratuko dira Apatta errekastoaren ibilgu berritik. Urbanizazioa, bestalde, 5 metro atzeratuko da ibilgu horretatik. Gainera, ez da eraikiko hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

Era berean, Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezartzen da neurriak hartu beharko direla esparruan dauden espezie exotiko inbaditzaileak, eta, zehazki, *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana, Fallopia japónica* eta *Robinia pseudoacacia,* desagerrarazi eta kontrolatzeko.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **LURZATIA ERABILTZEKO, OKUPATZEKO, APROBETXATZEKO ETA ZATITZEKO BALDINTZAK**

ERABILERAK: Industria-jarduerak eta erabilera bateragarriak, Plan Berezi honetako ordenantza orokorren 6. artikuluan araututakoaren arabera.

OKUPAZIOA: Oinplanoan gehienez eraiki daitekeen azalera: 5.271 m^2.

Aparkaleku gisa erabiltzeko sotoa eraiki ahal izango da sestrapean, eta okupazioa beheko solairuko bera izango da.

HIRIGINTZA ERAIKIGARRITASUNA:

Sestra gaineko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: 7.116 m^2(s).

Azalera hori dagokio beheko solairuan eraikitako azalerari eta azalera horren % 35eko solairuarte eraikigarriari.

Sestrapeko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: oinplanoko okupazio bera, 5.271 m(t).

ZATIKETA ETA GUTXIENEKO LURZATIA:

INDUSTRIA-LURZORUA: Lau (4) lurzatitan bana daiteke, eta lurzati horien azalera ezingo da 1.000 m^2-tik beherakoa izan, nahiz eta bakoitza horizontalean banatu ahal izango den.

BERDEGUNE PRIBATUA: Berdegune pribatua ezinbestez segregatuko da industria-eremutik baldin eta dokumentu honetan proposatutako industria-lurzatiaren lehenengo segregazioa egiten bada, eta hura honen aldi berean egingo dira, eta lurzatia bakarra eta zatiezina izango da. Segregatutako industria-lurzatiei haien edukieraren proportzioan egokituko zaie horren jabetza proindibisoan.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

- **ERAIKITZEKO ETA URBANIZATZEKO BALDINTZAK**

SESTRAK: Lurzatiaren zabalgunearen sestra orokorra +141 / 141,5 kotan ezarriko da gutxi gorabehera.

LERROKADURAK: Eraikinaren kanpoko lerrokadura-mugak O-04 planoan (ZONAKATZE XEHATUA) adierazitakora egokituko dira.

Ezingo da eraiki eremuko bide nagusiaren azpitik lurperatuta doan eta O-10A planoan (AZPIEGITUREN ESKEMAK. DRAINATZE OROKORRA ETA EURI-UREN SANEAMENDUA) irudikatuta dagoen hondoko drainaren bertikalean, jabari publiko hidraulikoa mantentzen baitu.

Eraikina 12 m atzeratuko da Apatta errekastotik, eta urbanizazioa, berriz, 5 m. Gainera, ez da eraikiko hondoko drainetik 5 metroko zortasun-eremuan.

ERAIKINAREN PROFILA: Beheko solairua eta solairuartea (beheko solairuaren okupazioaren % 35eko azalera izango du gehienez). Aparkalekuetarako sotoa egiteko aukera.

GEHIENEKO ALTUERA: 12 metroko gehieneko altuera zabalgunearen sestratik erlaitzera arte, behar bezala justifikatutako behar funtzionalen bat egon ezean.

Bulegoetarako eraikin espezifiko bat ezartzen bada, gehieneko profila BS+2S izan daiteke, eta gehienez 10 metroko altuera izango du estalkiaren erlaitzera arte.

Era berean, San Sebastián Aireportuaren zortasun aeronautikoek baldintzatutako gehieneko altuerei buruzko Ordenantza orokorren 23. artikuluko azken paragrafoan (3.1. dok.) adierazitakoa beteko da.

IBILGAILUEN SARBIDEAK: Ibilgailuen sarbideak bide publikotik egingo dira, Plan Berezi honen antolamendu-planoetan antolatuta dagoen bezala.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

BARRUKO URBANIZAZIO-OBRAK:

- Eraikuntza Proiektua osatzeko, lurzati osoaren Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektua egingo da, eta bertan zehatz-mehatz zehaztuko dira barruko urbanizazioaren honako elementu hauek:

  - Sarbideak, barruko kaleak, lurzati osoko aparkalekuak eta, hala dagokionean, aparkaleku gisa erabiliko den sotoa, eta horien erregulazioa.
  - Zabalgunearen sestrak, eta, hala dagokionean, lurzatiaren plataforma eta kanpoko perimetro inguratzailea lotzeko sistema erabakiko da.
  - Zerbitzu-azpiegituren barruko sareen diseinua, eta kanpoko sare nagusiari lotzeko modua.
  - Urbanizazioaren gainazaleko tratamendua eta lorategi-errematеak, industria-plataforma garbia eta berdegune pribatua bereizita.

- Urbanizazioak Plan Berezi honi erantsitako Ingurumen Azterlan Estrategikoan eta Ingurumena eta Paisaia Leheneratzeko Proiektuan ezarritakoa errespetatu beharko du.

APARKALEKUAK: Lurzatian ezarri beharreko gutxieneko aparkaleku-kopurua 37 izango da guztira.

Aparkaleku horien % 80 autoak aparkatzeko izango dira (33 unitate), eta gainerakoetan bizikleta-aparkalekuak jarriko dira; guztira 24 plaza izango dira bizikletak aparkatzeko.

Baldin eta lurzatiaren gehieneko eraikigarritasuna agortzen bada, behin betiko baimendutako eraikuntza-okupazioaren araberako aparkaleku-kopurua eskatuko da.

Doikuntza hori behar bezala adierazi beharko da Eraikuntza Proiektuarekin batera aurkeztuko den Urbanizazio Obra Osagarrien Proiektuan.

ZORTASUNAK: Zerbitzu-azpiegitura orokorrak pasatzeko Urbanizazio Proiektuan ezartzen diren zortasunak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

ERABILERA PUBLIKOKO LURZATIAK

EKIPAMENDU PUBLIKOKO LURZATIAREN HIRIGINTZA FITXA

- **DESKRIBAPEN OROKORRA ETA ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK**

Ekipamendu Publikorako lurzatia +115 sestrara konfiguratutako plataforma horizontal batek osatzen du, eta industrialdean aurreikusitako parke publikoan txertatuta dago. Plataformara sarbidea industrialdea eta parkeko aparkalekua komunikatzen dituen bide publikotik du. Triangelu forma du, gutxi gorabehera, eta 424 m²-ko azalera hartzen du.

Lurzatia parkeari zerbitzua emateko ekipamendu publikorako eraikin bat ezartzeko aurreikusi da.

Era berean, Ingurumen Azterlan Estrategikoan ezartzen da neurriak hartu beharko direla esparruan dauden espezie exotiko inbaditzaileak eta, zehazki, *Buddleja davidii, Cortaderia selloana, Fallopia japónica* eta Robinia pseudoacacia desagerrarazi eta kontrolatzeko.

- **LURZATIA ERABILTZEKO, OKUPATZEKO, APROBETXATZEKO ETA ZATITZEKO BALDINTZAK**

ERABILERAK: Zuzkidura publikoko eta titularitate publikoko eraikina, ostalaritza-jardueretarako erabiltzeko, Plan Berezi honetako ordenantza orokorren 6. artikuluan araututakoari jarraituz.

OKUPAZIOA: Oinplanoan gehienez eraiki daitekeen azalera: 158 m^2.

ERAIKIGARRITASUN FISIKOA: Sestra gaineko solairu estalgarriaren gehieneko azalera: 315 m^2(s).

ZATIKETA ETA GUTXIENEKO LURZATIA: Lurzati bakarra.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Leheneratzeko Proiektuan ezarritakoa errespetatu beharko du.

APARKALEKUA: Ez da gutxienekorik ezarri lurzati honetarako.

ZORTASUNAK: Zerbitzu-azpiegitura orokorrak pasatzeko Urbanizazio Proiektuan ezartzen diren zortasunak.

ESKU0c90fa38-f0ab-4ca4-9224-e8c84b90beea

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Titulo:	2018H1050001-3. Ordenantza erregulatzaileak/3. Ordenantza erregulatzaileak ()

Data / Fecha: 2021/05/06 11:42:07
Sinatzailea 1 / Firmante 1: MARIA BEGOÑA GARMENDIA VAZQUEZ