

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ZARAUZKO UDALA

Iragarkia

2022ko ekainaren 30ean egindako osoko bilkuran, Zarauzko Udabatzarrak erabaki zuen honako aldaketari hasierako onepena ematea:

– Abendaño Industrialdeko Plan Partzialeko Ordenantzaren aldaketa, erabilera-erregimenari dagokiona.

Jendaurrean jartzeko epea amaitu da, alegaziorik egon gabe. Hori horrela, Toki-araubidearen Oinarriak arautzen dituen Legeak 70.2 artikuluan xedatutakoa betetzeko, behin betiko onartuta geratutako testua argitaratzen da.

Erabakiak amaiera ematen dio administrazio-bideari. Horren aurka administrazioarekiko auzi-errekurtsoa aurkeztu ahal izango da: Euskal Herriko Auzitegi Nagusian, bi hilabeteko epean, iragarkia argitaratzen den egunetik kontatzen hasita; egoki irizitako beste edozein errekurtso jartzeari utzi gabe.

Aplikatzekoa den legeria: azaroaren 26ko 30/1992 Legea, Herri Administrazioen Araubide Juridikoaren eta Administrazio Prozedura Erkidearena (urtarrilaren 13ko 4/1999 Legeak aldatua) 116. eta 117. artikuluetan; eta uztailaren 13ko 29/1998 Legea, Administrazioarekiko Auzitarako Eskumena arautzen duena, 46. artikuluan xedatutakoa.

Zarauz, 2022ko irailaren 12a.—Alkatea. (5713)

Abendaño Industrialdeko Plan Partzialeko Ordenantzaren aldaketa, erabilera-erregimenari dagokiona (C.3.1 Ordenantza).

I. ZIOEN AZALPENEA

1. *Egungo egoera.*

Abendaño Industria Sektoreko Plan Partziala 1989ko maiatzaren 30ean onartu zen behin betiko. Abendañoeko erabileren arautegian, beraz, garai hartan indarrean zeuden Zarauzko Planeamendurako Arau Subsidiarioetako (AS) lurzoru industrialetako erabilera-ordenantzak garatu ziren.

2006ko martxoaren 31n, plan partzialaren aldaketa onartu zen, 13.3 partzelaren erabileren erregimenari buruzkoa. Partzela horretan tanatorio bat eraiki zen.

Abendañoeko erabileren arautegiak antzekotasun handia dauka Errotaberriko sektore industrialeko plan partzialean 2022ko urtarrilera arte jasota egon zenarekin. Bi plan partzialek Zarauzko Planeamendurako Arau Subsidiario zaharren erabilera-ordenantzak garatu zituzten.

Egun, Abendaño hiri-lurzoru finkatuaren sailkapena dauka. Duela ia 30 urte amaitu ziren urbanizazio-obrak. Partzela gehienak dagoeneko eraikita daude.

2008ko otsailaren 13an, Zarauzko Udalak behin betiko onartu zuen Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra (HAPO). Plan Orokorren 6. tituluak bere erregulazio orokorra dauka erabilerei buruz, eta aurreko Arau Subsidiarioena ordezkatzeko du. Indus-

AYUNTAMIENTO DE ZARAUZ

Anuncio

El Pleno del Ayuntamiento de Zarautz, en sesión celebrada el día 30 de junio de 2022, acordó aprobar inicialmente la siguiente modificación de ordenanza municipal:

– Modificación de la Ordenanza del Plan Parcial de la Zona Industrial Abendaño, relativa al régimen de usos.

Transcurrido el periodo de información pública sin que se haya presentado ninguna alegación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70-2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica el texto que ha quedado aprobado definitivamente.

Contra el acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en el plazo de dos meses a contar del día de la publicación del presente anuncio, sin perjuicio de que pueda ejercitar cualquier otro recurso que estime procedente.

Legislación aplicable: artículos 116 y 117 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero; y artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Zarauz, a 12 de septiembre de 2022.—El alcalde. (5713)

Modificación de las Ordenanzas del Plan Parcial de la Zona Industrial Abendaño, relativa al régimen de usos de las parcelas industriales (Ordenanza C.3.1).

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. *Situación actual.*

El Plan Parcial del Sector Industrial Abendaño fue aprobado definitivamente el 30 de mayo de 1989. La regulación de usos de Abendaño desarrolló las ordenanzas de usos en suelo industrial contenidas en las entonces vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento de Zarautz (NNSS).

El 31 de marzo de 2006 se aprobó una modificación del plan parcial, relativa al régimen de usos de la parcela 13.3. En esa parcela se construyó un tanatorio.

La regulación de usos de Abendaño es muy similar a la que, hasta enero de 2022, estaba recogida en el plan parcial del contiguo sector industrial de Errotaberri. Ambos planes parciales desarrollaban las ordenanzas de usos de las antiguas Normas Subsidiarias del Planeamiento de Zarautz.

En la actualidad, Abendaño tiene la clasificación de suelo urbano consolidado. Hace casi 30 años que finalizaron las obras de urbanización. La mayoría de las parcelas están edificadas.

El 13 de febrero de 2008, el Ayuntamiento de Zarautz aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). El título 6 del Plan General tiene su propia regulación general de usos que sustituye a la de las anteriores Normas

tria-produkzio erabilerako partzeletan HAPOk aukera ematen du txikizkako merkataritza-erabilerak baimentzeko «...espresuki horrela baimendutako industria-produkzioko kalifikazio orokorra duten eremuetan...»

Aurreko paragrafoan adierazitakoa hala izanda ere, harik eta Errotaberri industria-sektoreko erabileren ordenantzen aldaketa berriki onartu den arte -hau da, 2022ko urtarrilaren 27ra arte- Zarauzko zona industrial batean ere ez zegoen baimenduta txikizkako merkataritza-erabilerak jartzea. Are gehiago, Zarautzen ezinezkoa zen 1.000 m²-tik gorako azalera duten merkataritza-erabilerak jartzea, ez zona industrialetan, ezta bizitegi-eremuetan ere.

2. Proposamenaren justifikazioa.

2.a. Industria guneetan merkataritza-erabilerak onartzeko aukerari buruzko eztabaida.

Industrialdeetan erabileren katalogoa zabaltzeko aukerari buruzko eztabaida behin baino gehiagotan sortu izan da, korporazio desberdinekin. Azkenean, Errotaberrin egin zen arau-aldaketa hori. Hain zuzen ere, Udaltzako 2022ko urtarrilaren 27an egindako bilkuran onartu zuen lehen aipaturako ordenantzaren aldaketa, eta horrek aukera eman zuen txikizkako merkataritza-establezimenduak jarri ahal izateko -elikagai-multzoari buruzko mugarik gabe- sektore horretako 13 eta 14 emaitza-partzeletan.

Gogorarazi behar da erabaki horretan honako hau adierazi zela, jendaurreko informazioaren izapidean egindako alegazioei erantzutean:

– Abendañon ere Errotaberrirako proposaturako erabilera-araubide bera aplikatzea... Lehenik eta behin, Errotaberrirako hasitako espedienteak amaituko da, eta, ondoren, beste espediente bat hasiko da Abendañoko plan partzialeko erabilera-erregimena aldatzeko.

2. Zerbitzuak ezartzeko Europako 2006/123/CE Zuzentzaraua eta Merkataritza-establezimendu Handien lurralde-antolamenduko 10/2019 Legea.

Zerbitzuak ezartzeko Europako 2006/123/EE Zuzentzarauak establezimendu-askatasunaren eta lurralde eta hiri-garapen jasangarriaren printzipioak ezarri zituen.

Gerora, Europako Batasuneko Justizia Auzitegian sortutako jurisprudentziak marko juridiko orokor berri bat jarri zuen, esate baterako, 2011ko martxoaren 24ko epaiaren bidez (Batzordea versus Espainia) edo 2018ko urtarrilaren 30eko epaiaren bidez. Marko legal horren arabera, jarduera ekonomikoek muga kuantitatiboak jarri ahal zaizkie, baina beti ere beharrezkoa denean interes orokorreko arrazoi objektiboengatik.

Hain zuzen, marko juridiko horretan oinarrituta, Auzitegi Gorenaren epai batek (2015eko irailaren 3koa) balio gabe utzi zuen merkataritza-gune handien euskal araudia. Epaiak adierazi zuen muga ekonomiko eta komertzial hutsak debekatuta daudela; interes orokorreko arrazoi justifikatuetan eta premiazkoe-tan oinarritutako mugak bakarrik baimentzen direla.

Horregatik, Jaurilaritzak ekainaren 27ko 10/2019 Legea onartu beharra izan zuen. Lege berriak establezimendu komertzial handiak arautzen ditu. Zarautz B kategoriako udalerrien artean sartu zuen (10.000 eta 30.000 biztanle arteko herriak). Ondorioz, Zarautzen, establezimendu komertzial handitzat hartuko da 1.800 m²-tik gorako salmenta-azalera duena eta 2.500 m²-tik gorako azalera eraikia duena (ez dira kontuan hartuko aparkalekuen azalera). Zarautzen ezaugarri horiek betetzen dituen establezimendu komertzial handi bakarra dago (Hegoaldeko Eroski).

Bestalde, nahiz eta Legeak bizitegi-eremuetara zuzentzen dituen elikagaien multzoan edo eguneroko produktuen salmentan sartutako establezimendu komertzialak, Legeak berak aukera ematen du establezimendu komertzialak jartzeko eremu horietatik kanpo ere, hainbat baldintza errespetatzen badira (Legearen xedapen gehigarria), esaterako:

Subsidiarias. En cuanto a usos permitidos en parcelas de uso productivo industrial el PGOU permite el uso comercial al por menor «...en las zonas con la calificación global de productivo industrial que así se permita expresamente...».

Pese a lo señalado en el párrafo anterior, hasta la reciente aprobación de la modificación de las ordenanzas de usos del sector industrial Errotaberri, 27 de enero de 2022, en ninguna zona industrial de Zarautz se permitía el uso comercial al por menor. Es más, en Zarautz era imposible implantar usos comerciales con superficies superiores a los 1.000 m², tanto en zonas industriales como residenciales.

2. Justificación de la propuesta.

2.a. Debate en torno a la posibilidad de admitir usos comerciales en zonas industriales.

El debate sobre la posibilidad de ampliar el catálogo de usos en las zonas industriales se suscitó en varias ocasiones, con distintas Corporaciones. Finalmente se propició dicho cambio normativo en Errotaberri donde el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 27 de enero de 2022 aprobó la modificación de ordenanza antes mencionada que posibilitó la implantación de establecimientos comerciales de carácter minorista, sin restricciones en relación con el tramo alimentario, en las parcelas de resultado 13 y 14 de dicho sector.

Cabe recordar que, en dicho acuerdo, al dar respuesta a las alegaciones formuladas en el trámite de información pública, se manifestó lo siguiente:

– Aplicar en Abendaño el mismo régimen de usos propuestos para Errotaberri... En primer lugar, se finalizará el expediente incoado para Errotaberri y, a continuación, se iniciará otro expediente para modificar el régimen de usos del plan parcial de Abendaño.

2. La Directiva Europea 2006/123/CE de implantación de servicios, y la Ley 10/2019 de ordenación territorial de Grandes Establecimientos Comerciales.

La Directiva Europea 2006/123/EE de implantación de servicios, estableció los principios de libertad de establecimiento y sostenibilidad del territorio y desarrollo urbano.

Más tarde, la jurisprudencia emanada del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea, por ejemplo, la sentencia de 24 de marzo de 2011 (la Comisión versus España), o la sentencia de 30 de enero de 2018 establecieron un nuevo marco jurídico general. Según dicho marco legal, se pueden poner límites cuantitativos a las actividades económicas, pero siempre cuando es necesario por razones objetivas de interés general.

Precisamente, en base a dicho marco jurídico, una sentencia del Tribunal Supremo (3 de septiembre de 2015) anuló la normativa vasca sobre grandes establecimientos comerciales. La sentencia declaró que las limitaciones exclusivamente económicas y mercantiles están proscritas; sólo se autorizan limitaciones por razones justificadas e imperiosas de interés general.

Por ello, el Gobierno Vasco tuvo que aprobar la Ley 10/2019, de 27 de junio. La nueva Ley regula los grandes establecimientos comerciales. Incluyó Zarautz entre los municipios de categoría B (poblaciones entre 10.000 y 30.000 habitantes). En consecuencia, en Zarautz se considerará gran establecimiento comercial aquél que tenga una superficie de venta superior a 1.800 m² y una superficie construida mayor que 2.500 m² (no se toma en cuenta las superficies para aparcamientos). En Zarautz solo hay un gran establecimiento comercial de estas características (Eroski de Hegoalde).

Por otro lado, si bien la Ley dirige hacia las zonas residenciales los establecimientos comerciales destinados al tramo alimenticio o a la venta de productos cotidianos, también da la posibilidad de implantar establecimientos comerciales fuera de esas zonas, si se respetan una serie de condiciones (disposición adicional de la Ley), por ejemplo:

– Erabilera nagusiarekiko osagarria izatea, eta, horretarako, ez gainditzea kokatuko diren arearen edo sektorearen Hirigintza-erakigarritasun osoaren % 30.

– Ez dadila beharrezkoa izan lehendik dauden mugikortasun-azpiegiturak handitzea.

– Ez gainditzea Legearen 3.3.b) artikuluan definitutako azalera eraikiaren bikoitza (5.000 m²-ko salmenta-azalera eta 7.000 m²-ko azalera eraikia).

3. Ordenantza aldatzeko proposamenaren edukia.

Udalbatzarraren onespena jasotzeko asmoarekin idatzi den testuak jarraitzen ditu bai Legearen enuntziatuak bai Udalbatzaren agindua.

Proposamenak, funtsean, ondorengoak dira:

a. Plan Partzialaren C.3.1 ordenantza bakarrik aldatuko da, hau da, industrial gisa sailkatutako partzeletako erabilerak arautzen dituena.

b. Partzela gehienek (1etik 26ra) indarrean dagoen erabilera-erregimenarekin jarraituko dute, baina plan partzialaren ordenantzaren testua eguneratu eta egokitu egingo da, hiri antolamenduaren plan orokorreko ordenantzetara.

c. 27 eta 28 partzelen erabilera-erregimena aldatu egingo da, horietan txikizkako merkataritza-erabilerak baimendu ahal izateko.

Sektorearen Hirigintza-erakigarritasuna, guztira, 97.112,10 m²-koa da, eta 27 eta 28 partzelena, berriz, 8.793 m²-koa (bien artean), hau da, erakigarritasun osoaren % 9,05.

Errotaberrirako dagoeneko onartutako ordenantzan aurreikusitakoa eta Abendañorako egindako proposamenean jasotako batzen baditugu, hau da emaitza:

Bi industria guneen Hirigintza-erakigarritasuna:

194.451,66 m².

Txikizkako merkataritza-erabilerak onartzen dituzten 4 partzelen Hirigintza-erakigarritasuna:

22.134,22 m² (% 11,38).

4. Justifikazioa eta egokitasuna.

Egungo lege-markoa argia da. Araudi sektorialak ez dira eztopo izango txikizkako merkataritza-erabilerak jartzeko; baina Zarautzen indarrean dagoen Hirigintzako antolamendu xehatuak ez du hori baimentzen eremu industrialetan, salbuespen batzuk izan ezik.

Hirigintzan zilegi da momentu eta testuinguru jakin batean hartutako erabaki bat gerora aldatzea, baldin eta aldaketa horien arrazoiak justifikatzen badira. Udalak, berez, marjina handia du halako erabakiak hartzeko. Izan ere, muga bakarrak hauek lirake: legea ez urratzea, eta aldaketa interes publikoaren arabera eta arbitrariotasunean erori gabe egitea. Legearen aldetik posible da Abendañoko plan partziala aldatzea partzela jakin batzuetan txikizkako merkataritza-erabilerak baimendu ahal izateko, beti ere 10/2019 Legeak jarritako mugak errespetatzen badira (erabilera horiek ezingo dute gainditu Hirigintza-erakigarritasun osoaren % 30a).

34 urte pasatu dira Arau Subsidiarioak onartu zirenetik, eta 33, Abendañoko plan partziala onartu zenetik. Orduetik, udal planeamendu orokorra berrikusi egin da, eta egoera sozioekonomikoa nabarmen aldatu da.

Egungo Udalbatzak industria bultzatu nahi du Zarautzen, eta horren adierazle dira, batetik, 2015ean eta 2019an Beterri Kostako Industrialdea SAREkin adostu ziren hitzarmenak (Errotaberrri sektore industrialdea sustatzeko eta ekimen publikoko enpresa-parkea garatzeko), eta, bestetik, Errotazar eremu sektoralizatzen hastea (Abendaño eremuaren ondoan).

Ordenantzaren aldaketa idazterakoan, hainbat faktore hartu dira kontuan, hala nola:

– Tener un carácter complementario al uso principal y para ello, no superar el 30 % de la edificabilidad urbanística total del área o sector donde se implanten.

– No hacer preciso incrementar las infraestructuras de movilidad existentes.

– No superar el doble de la superficie construida definida en el artículo 3.3.b de la Ley (5.000 m² de superficie de ventas y 7.000 m² de superficie construida).

3. Contenido de la propuesta de modificación de la ordenanza.

El texto que se ha redactado para someterlo a la aprobación del Pleno del Ayuntamiento, sigue los enunciados de la Ley, y el mandato de la Corporación.

Las propuestas son, en esencia, las siguientes:

a. Sólo se modificará la ordenanza C.3.1 del plan parcial, esto es, la que regula los usos de las parcelas calificadas como industriales.

b. La mayoría de las parcelas (1 a 26) seguirán con el régimen de usos vigente, pero se actualizará y adecuará el texto de la ordenanza del plan parcial a las ordenanzas del plan general de ordenación urbana.

c. Serán las parcelas 27 y 28 las que verán modificado su régimen de usos para permitir en ellas los usos comerciales minoristas.

La edificabilidad urbanística total del sector es de 97.112,10 m², mientras que la de las parcelas 27 y 28 es de 8.793 m² entre las dos, es decir, el 9,05 % del total.

Si sumamos lo previsto en la ordenanza ya aprobada para Errotaberrri y lo recogido en la propuesta formulada para Abendaño, el resultado es el siguiente:

Edificabilidad urbanística de las dos zonas industriales:

194.451,66 m².

Edificabilidad urbanística de las 4 parcelas que admitirán usos comerciales minoristas:

22.134,22 m² (11,38 %).

4. Justificación y procedencia.

El marco legal actual es claro. Las normas sectoriales no son obstáculo para implantar el uso comercial al por menor; pero la ordenación urbanística pormenorizada en vigor en Zarautz no lo permite en ámbitos industriales, salvo algunas excepciones.

En urbanismo es lícito modificar una decisión adoptada dentro de un determinado momento y contexto, siempre que se justifiquen los motivos de dicha modificación. El margen del ayuntamiento para la toma de decisiones de ese tipo es amplio. De hecho, las únicas limitaciones serían el cumplimiento de la ley y que la modificación se realice en atención al interés público y sin incurrir en arbitrariedad. Legalmente es posible modificar el plan parcial de Abendaño para poder autorizar usos comerciales minoristas en determinadas parcelas, siempre que se respeten los límites establecidos por la Ley 10/2019 (esos usos no pueden superar el 30 % de la edificabilidad urbanística total).

Han transcurrido 34 años desde la aprobación de las NNSS y 33 desde la aprobación del plan parcial de Abendaño. Desde entonces se ha revisado el planeamiento general municipal y ha variado considerablemente la situación socioeconómica.

La actual Corporación quiere impulsar industria en Zarautz y muestra de ello son los convenios que se acordaron con Beterri Kostako Industrialdea SA en 2015 y 2019 para impulsar el sector industrial Errotaberrri y desarrollar un parque empresarial de iniciativa pública, así como el inicio de la sectorización del ámbito Errotazar, contiguo a Abendaño.

Al redactar la modificación de la ordenanza se ha tenido en cuenta la concurrencia de diferentes factores, así:

- Arau sektorialak.
- Egungo egoera sozioekonomikoa.
- Zarauzko txikizkako merkataritza tradizionalen eta jardura industrietan izan dezakeen inpaktua. Esan den bezala, erabilera komertzialek ez dute gaitutuko eraikigarritasunaren % 9,05, eta aurrerantzean ere industria-produkzioa izango da erabilera nagusia.
- Oinezkoen mugikortasuna. Erabilera berriak industria guztiaren ekialdeko bi partzeletan onartuko dira, bizitegirako hiri-gunetik hurbil, eta Errotaberrin erabilera-araubide bera duten partzeletatik hurbilen daudenak.
- Ibilgailuen mugimendua. Bi partzelak sektorera iristeko konexio-bide berriaren alboan daude.
- Aparkaleku-zuzkiduren beharra. Gutxieneko zuzkidurak exijituko dira merkataritzako erabilera ezartzeko.
- Erabileren ordenantza aldatua bateragarria izatea HAPON jasotakoarekin.
- Ordenantza-aldaketa honek ez du ondorio negatiborik izango emakumeek eta gizonek kolektibo gisa bizi duten egoeran: ez da puntu beltzik sortuko, eta, orokorrean, establezimenduen eskaintza handitzeak eragin positiboa izango du, lehia sustatuko duelako herritarren onerako.

II. C.3.1. ORDENANTZAREN TESTU BERRIA

C.3.1. *Partzela industrialen eremua. Erabilera nagusia, erabilera alternatiboak, bateragarriak eta onargarriak.*

A. 1etik 26ra arteko partzelak, biak barne.

A.1. Erabilera nagusia:

1.a. Hiri antolamenduaren plan orokorrean industria-produkzio erabilera 1, 2, 3, 4, 5 eta 8. motetan espezifikatutako edozein; instalazio industrialak edo erdi industrialak behar dituzten ikastetxeak; edo jardura industrialarekin erlazionatutako, asimilatutako eta/edo lotutako ekipamenduak.

1.b. Erabilera nagusiaren barruan sartuta egongo dira jardura nagusiarekin lotuta dauden hirugarren sektoreko jardura osagarriak edo hura garatzeko beharrezkoak direnak (bulegoa, komertziala...).

2. Erabilera alternatiboak: Partzela bat osorik hartuta, honako hauek onartuko dira:

2.a. Komunikazioetarako erabilera (HAPOko 1. erabilera, 3. mota). Erregaia hornitzeko zerbitzuguneak.

2.b. Azpiegituretarako erabilera (HAPOko 2. erabilera).

2.c. Ekipamenduetarako erabilera (HAPOko 4. erabilera). HAPON definizioak jarraituz, espresuki ondorengoak baimentzen dira:

- Hiri zerbitzuen erabilera.
- Administrazio zerbitzuen erabilera.
- Kirol-erabilera.
- Erljio-erabilera.
- Hotel-erabilera.
- Jolas, aisia edo/eta ikuskizunerako erabilera.
- Ehorzketa-zerbitzuen erabilera.
- Aparkaleku autonomoak.
- Beste batzuk, frogatzen bada bere kokalekua ez dela bateraezina erabilera industrialeko zonetan.

2.d. Hirugarren sektoreko erabilera, industria-produkzioari lotu gabekoa (HAPOko 6. erabilera). HAPON definizioak jarraituz, honakoak baimentzen dira:

- Bulego-erabilera.
- Teknologia aurreratuko hirugarren sektoreko erabilera.

- Las normas sectoriales.
- La actual situación socioeconómica.
- El impacto en el comercio tradicional al por menor de Zarauz y en las actividades industriales. Como se ha dicho, los usos comerciales no superarán el 9,05 % de edificabilidad, y se mantendrá como uso principal el productivo-industrial.
- La movilidad peatonal. Se han designado para acoger los nuevos usos a dos parcelas situadas al Este de la zona industrial, cercanas a la zona urbana residencial, y las más próximas a las parcelas de Errotaberrin con el mismo régimen de usos.
- El movimiento de vehículos. Las dos parcelas están situadas junto al nuevo vial de conexión al sector.
- La necesidad de dotación de aparcamientos. Se exigirán dotaciones mínimas para implantar usos comerciales.
- La compatibilidad de la ordenanza de usos modificada, con lo establecido en el PGOU.
- Este cambio de la ordenanza no tendrá consecuencias negativas en la situación de mujeres y hombres como colectivo: no se generarán puntos negros y, de forma general, el aumento de la oferta de establecimientos tendrá un impacto positivo, ya que fomentará la competencia en beneficio de la ciudadanía.

II. NUEVO TEXTO DE LA ORDENANZA C.3.1

C.3.1. *Zona de parcelas industriales. Uso principal, usos alternativos, compatibles y admisibles.*

A. Parcelas 1 a 26, ambas incluidas.

A.1. Uso principal:

1.a. Cualquiera de los especificados dentro de los tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 8 del uso productivo industrial del plan general de ordenación urbana (PGOU), así como centros de enseñanza que requieran instalaciones industriales o semi-industriales, u otros equipamientos relacionados, asimilables y/o vinculados con la actividad industrial.

1.b. Dentro del uso principal se entienden comprendidas todas las actividades complementarias de carácter terciario (oficina, comercial...) que estén vinculadas o sean necesarias para el desarrollo de la actividad principal.

2. Usos alternativos: Ocupando la totalidad de una parcela, se admiten los siguientes:

2.a. Uso de comunicaciones (Uso 1, Tipo 3 del PGOU). Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

2.b. Uso de infraestructuras (Uso 2 del PGOU).

2.c. Uso de equipamiento (Uso 4 del PGOU). Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten expresamente los siguientes:

- Uso de servicios urbanos.
- Uso de servicios administrativos.
- Uso deportivo.
- Uso religioso.
- Uso hotelero.
- Uso recreativo, ocio y/o espectáculo.
- Uso de servicios funerarios.
- Aparcamientos autónomos.
- Otros, cuando se acredite que su emplazamiento no resulta incompatible en zona de uso industrial.

2.d. Uso terciario no vinculado al productivo industrial (Uso 6 del PGOU). Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten los siguientes:

- Uso de oficina.
- Uso terciario de alta tecnología.

3. Erabilera bateragarriak eta onargarriak. HAPOren definizioak jarraituta, ondorengo erabilerak baimentzen dira:

3.a. Sestra gaineko solairuetan:

3.a.1. Oro har, erabilera alternatibo legez onartzen direnak, ondorengo salbuespenekin:

– Ez dira onartuko komunikazioetako erabilerak (erregaiak hornitzeko zerbitzuguneak) eta azpiegituretako erabilerak, baldin beren ezaugarriengatik bateraezinak badira eraikin bereko beste erabilera batzuekin.

– Ez dira onartuko hotel motako ekipamenduak.

3.a.2. Bizitegi-erabilera (erabilera nagusiari erantsitako etxebizitza); gehienez etxebizitza bat, 3.000 m²-tik gorako jarduera industrial bati lotutako azalera eraikia duen instalazio bakoitzeko. Etxebizitzak ezingo du eduki 100 m²-tik gorako azalera eraikia.

3.a.3. Txikizkako merkataritza-erabilera pilatu gabea. Salbuespen gisa, baimendu ahal izango dira produkzio-erabilerarekin lotuta ez dauden eta horien osagarri ez diren ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jarduerak, baldin eta jarduerok premia bereziak badituzte jendearentzako salmenta-gunearen azalera, eta horietara joan daitekeen jende-kopuruak eragozpenik sortzen ez badu kokatuko diren arearen erabilera produktiboaren funtzionaltasunean. Atal honetan, honelako jarduerak sartzen dira:

- a) Automobil-ibilgailuen salmenta.
- b) Etxerako ekipamendua (altzariak).
- c) Antzeko beste batzuk, elikagaien eta eguneroko salgaien artean sartzen ez direnak.

3.b. Sestra gaineko eta azpiko solairu guztietan onartzen dira beste erabilera bati lotutako garaje- eta aparkaleku-lokalen erabilerak, bai eta jarduera nagusiaren beharrei lotutako biltegi-erabilerak ere.

4. Erabilera debekatuak Berariaz baimendu gisa izendatu ez direnak eta, orokorrean, pertsonen ohiko bizilekua edo bizileku iraunkorra eskatzen duten erabilera guztiak, edo bateraezinak direnak industria-produkzioako erabilera nagusiarekin edo eremuaren kalifikazio orokorraren erabilerarekin.

B. 27 eta 28 partzelak.

B.1. Erabilera nagusia: A epigrafeko partzelei esleitu zaien bera.

B.2. Erabilera alternatiboak. A epigrafeko partzelei esleitu zaizkien berdinak, baina industria-produkzioako erabilerarekin lotu gabeko honako erabilera tertziario hau gehituta:

– Txikizkako merkataritza pilatuaren erabilera.

B.3. Erabilera bateragarriak eta onargarriak. A epigrafeko partzelei esleitu zaizkien berdinak, baina industria-produkzioako erabilerarekin lotu gabeko honako hau gehituta:

Hirugarren sektoreko erabilera, txikizkako merkataritza pilatu gabea, baina bakarrik ondorengo modalitateetan:

– Ostalaritzako zerbitzuen prestazioak, ostaturik gabekoak (jartetxeak, kafetegiak eta antzekoak).

– Ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jarduerak. Kasu horietan, jardueraren azalera eraikia 200 m²-tik gorakoa izatea exijituko da.

C. Aparkalekuen zuzkidurak. Jartzen diren erabilera berriek —bai oin berriko eraikinetan bai lehendik daudenetan— aparkaleku osagarrien zuzkidura bat eskatuko dute, partzela berean edo alboko beste batean, ondorengo ataletan araututa kopuruan:

– Hotel-erabilera: aparkaleku bat hoteleko 6 plazako.

– Beste ekipamendu batzuk, 800 m²-tik gorako azalera eraikia dutenean: aparkamendu-plaza bat 200 m² erabilgarriko.

3. Usos compatibles y admisibles. Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten los siguientes usos:

3.a. En plantas sobre rasante:

3.a.1. En general, los admitidos como usos alternativos, con las siguientes excepciones:

– No se permiten los usos de comunicaciones (estaciones de servicio de suministro de carburantes) y de infraestructuras que, por sus características, sean incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio.

– No se permiten los de equipamiento de tipo hotelero.

3.a.2. Uso residencial (vivienda aneja al uso principal) con un máximo de una vivienda por cada instalación que tenga una superficie construida vinculada a la actividad industrial de más de 3.000 m². La vivienda no podrá tener una superficie construida de más de 100 m².

3.a.3. Uso de comercio al menor de carácter no concentrado. Excepcionalmente, se admitirá la implantación de actividades comerciales de bienes y productos no vinculados al uso productivo ni complementarios al mismo que tengan necesidades especiales de superficie de venta al público y que por el flujo de gente susceptible de acudir a los mismos no vayan razonablemente a causar perturbación a la funcionalidad del uso productivo del área en que vayan a ubicarse. Entran en este apartado actividades tales como las siguientes:

- a) Venta de vehículos automóviles.
- b) Equipamiento del hogar (mobiliario).
- c) Otros de carácter similar no dedicados al tramo alimentario ni a productos cotidianos.

3.b. En todas las plantas, sobre y bajo rasante, se admiten los usos de local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso, así como el de almacén vinculado a las necesidades de la actividad principal.

4. Usos prohibidos. Los no designados específicamente como permitidos y, en general, todos aquellos usos que impliquen residencia habitual o permanente de personas o sean incompatibles con el uso principal productivo-industrial o con el de la calificación global de la zona.

B. Parcelas 27 y 28.

B.1. Uso principal. El mismo que el asignado a las parcelas del epígrafe A.

B.2. Usos alternativos. Los mismos que los asignados a las parcelas del epígrafe A, añadiendo el siguiente uso terciario no vinculado al productivo industrial:

– Uso comercial al por menor de carácter concentrado.

B.3. Usos compatibles y admisibles. Los mismos que los asignados a las parcelas del epígrafe A, añadiendo el siguiente no vinculado al productivo industrial:

Uso terciario, comercial al por menor de carácter no concentrado, exclusivamente en las siguientes modalidades:

– Prestación de servicios hosteleros sin alojamiento de personas (restaurantes, cafeterías y similares).

– Actividades de comercialización de bienes y productos. En estos casos se exigirá que la superficie construida destinada a la actividad sea superior a 200 m².

C. Dotaciones de aparcamientos. La implantación de determinados nuevos usos, tanto en edificios de nueva planta como en edificios existentes, requerirá una dotación de aparcamientos complementarios, en la propia parcela o en otra contigua, en la cantidad que se regula en los siguientes apartados:

– Uso hotelero: una plaza de aparcamiento por cada 6 plazas hoteleras.

– Otros equipamientos, cuya superficie construida sea superior a 800 m²: una plaza de aparcamiento por cada 200 m² útiles.

– Bulegoak eta txikizkako merkataritza pilatu gabea, 400 m²-tik gorako azalera eraikia dutenean: aparkamendu-plaza bat 80 m² erabilgarriko.

– Txikizkako merkataritza-erabilera pilatua: plaza bat, jendearentzako salmenta-gunearen 40 m² erabilgarriko, saltoki handien kasuan; eta plaza bat, jendearentzako salmenta-gunearen 15 m² erabilgarri bakoitzeko, merkataritza-guneen kasuan.

– Oficinas, y comercial al por menor de carácter no concentrado, cuya superficie construida sea superior a 400 m²: una plaza de aparcamiento por cada 80 m² útiles.

– Uso comercial al por menor de carácter concentrado: una plaza por cada 40 m² útiles destinados a zona de venta al público, en el caso de grandes almacenes; y una plaza por cada 15 m² útiles destinados a zona de venta en el caso de centros comerciales.