



ZARAUZKO UDALA



2023H7000005

**ABENDAÑO ETA ERROTABERRI INDUSTRIALDEETAKO PLAN
PARTZIALEN ORDENANTZEN ALDAKETA, OSTALARITZAKO
ERABILERA JAKIN BATZUK BAIMENDU AHAL IZATEKO**

(ERABILERA BATERAGARRIAK INDUSTRIARAKO PARTZELETAN)

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS ORDENANZAS DE LOS PLANES
PARCIALES DE LAS ZONAS INDUSTRIALES DE ABENDAÑO Y ERROTABERRI
PARA AUTORIZAR LA PRESTACIÓN DE DETERMINADOS USOS HOSTELEROS**

(USOS COMPATIBLES EN LAS PARCELAS INDUSTRIALES)

(Hasierako onespenerako proposamena-. 2023ko iraila)

Hirigintza eta Ingurumen Departamentua
Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente

ESKUa423f702-8e4d-48e0-8189-d58df612bc76



1.- AURREKARIAK ETA EGUNGO EGOERA.

Abendaño eta Errotaberri industria-sektoreen plan partzialak 1989ko maiatzaren 30ean eta 2007ko azaroaren 28an onartu ziren behin betiko, hurrenez hurren, bi kasuetan, indarrean dagoen antolamenduko plan orokorra onartu aurretik.

Bi sektoreetako erabileren erregulazioa antzekoa izan zen: bietan garatu ziren garai hartan indarrean zeuden Zarauzko Planeamendurako Arau Subsidiarioetan (AS) jasotako industria-lurzoruko erabileren ordenantzak.

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

2008ko otsailaren 13an, Zarauzko Udalak behin betiko onartu zuen HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA (HAPO). Plan orokorraren 6. tituluak erabilerei buruzko bere erregulazio orokorra dauka, eta aurreko Arau Subsidiarioena ordezkatu du. Industria-produkzio erabilerako partzeletan HAPOk aukera ematen du txikizkako merkataritza-erabilerak baimentzeko "...espresuki horrela baimendutako industria-produkzioko kalifikazio orokorra duten eremuetan...". Plan orokorrak (6.7.04 artikulua) sartu egin zituen ostalaritza-zerbitzuak (tabernak, jatetxeak, pubak, diskotekak...) merkataritza-erabilera ez kontzentratuaren.

Aurreko paragrafoan adierazitakoa gorabehera, duela gutxi arte, bi industria-eremu horietan ez zen jatetxeak irekitzeko baimenik ematen.

1.- ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL.

Los planes parciales de los sectores industriales de Abendaño y Errotaberri, fueron aprobados definitivamente el 30 de mayo de 1989 y el 28 de noviembre de 2007, respectivamente, en ambos casos, antes de la aprobación del plan general de ordenación vigente.

La regulación de usos de los dos sectores fue similar: en ambos se desarrollaron 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 de Abendaño, relativa al régimen de usos de la parcela 13.3. En esa parcela se construyó un tanatorio.

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 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...*". El plan general (artículo 6.7.04) incluyó la prestación de servicios hosteleros (bares, restaurantes, pubs, discotecas...) dentro del uso comercial al por menor de carácter no concentrado.

Pese a lo señalado en el párrafo anterior, hasta fechas muy recientes, en ninguna de las dos zonas industriales se permitía la apertura de restaurantes.



<p>Egoera zertxobait aldatu zen bi sektoreetako erabilera-ordenantzen aldaketa onartu zenean.</p> <p>2022ko urtarrilaren 27an, Errotaberri sektoreko ordenantzak aldatzea onartu zen (2022ko otsailaren 18ko GAOn argitaratu ziren). Indarrean sartu zirenetik, jatetxeak, kafetegiak eta antzeko establezimenduak jar daitezke, baina 13. eta 14. partzeletan bakarrik.</p> <p>2022ko ekainaren 30ean, Abendaño sektoreko ordenantzak aldatzea onartu zen (2022ko irailaren 16ko GAOn argitaratu ziren). Indarrean sartu zirenetik, jatetxeak, kafetegiak eta antzeko establezimenduak jar daitezke, baina 27. eta 28. partzeletan bakarrik.</p>	<p>La situación cambió ligeramente con la aprobación de la modificación de las ordenanzas de usos de ambos sectores.</p> <p>El 27 de enero de 2022 se aprobó la modificación de las del sector Errotaberri (publicadas en el BOG de 18 de febrero de 2022). Desde su entrada en vigor es posible implantar restaurantes, cafeterías y establecimientos similares, pero únicamente en las parcelas 13 y 14.</p> <p>El 30 de junio de 2022 se aprobó la modificación de las del sector Abendaño (publicadas en el BOG de 16 de septiembre de 2022). Desde su entrada en vigor es posible implantar restaurantes, cafeterías y establecimientos similares, pero únicamente en las parcelas 27 y 28.</p>
---	--

<p>2.- PROPOSAMENAREN JUSTIFIKAZIOA.</p> <p>Abendañok hiri-lurzoru finkatuaren sailkapena du. Duela 30 urte baino gehiago amaitu ziren urbanizazio-obra. Partzela gehienak eraikita daude.</p> <p>Bestalde, Errotaberri sektorea lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dago, baina urte honen amaieran edo, gehienez ere, 2024ko lehen hiruhilekoan urbanizazioa erabat amaituta egotea espero da.</p> <p>2022ko ordenantzen aldaketekin taberna-jatetxe bat jartzeko aukera duten lau partzeletatik bi baztertuta geratu dira, tabernarik eta jatetxerik gabeko merkataritza-establezimenduetara zuzenduko baitira (Mercadona, Abendaño; Lidl, Errotaberri).</p>	<p>2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.</p> <p>Abendaño tiene la clasificación de suelo urbano consolidado. Hace más de 30 años que finalizaron las obras de urbanización. La mayoría de las parcelas están edificadas.</p> <p>Por su parte, el sector Errotaberri tiene la clasificación de suelo urbanizable, si bien se espera que su urbanización esté completamente finalizada a finales de este mismo año o, como mucho, en el primer trimestre de 2024.</p> <p>De las cuatro parcelas en las que, con los cambios de ordenanzas de 2022, habría la posibilidad de habilitar un bar-restaurant, dos de ellas han quedado descartadas pues van a ser destinadas, en su totalidad al uso de establecimiento comercial sin bar ni restaurante (Mercadona en Abendaño; Lidl, en Errotaberri).</p>
--	--

ESKUA423f702-8e4d-48e0-8189-d58df612bc76



Bi industrialdeen hirigintza-erakigarritasuna 194.451,66 m²-koa da. Errotaberrin jarduera berriak garatu ahala, eremuan lan egiten duten pertsonen kopurua handitu egingo da. Zarautzen behar da industrialdeen zerbitzura dagoen ostalaritza-establezimenduren bat, gure lurraldeko beste herri askotan dagoen bezala, baina ez dirudi 2022an onartutako erabilera-aldaketek gabezia hori konponduko dutenik.

Udal gobernuko taldeak hala eskatuta, Hirigintza eta Ingurumen Departamentuak bi plan partzialetako ordenantzak aldatzeko proposamen bat idatzi du.

Udalbatzarraren onspena jasotzeko asmoarekin idatzi den testua oso sinplea da. Bi sektoreetako industria-partzeletan, oro har, erabilera bateragarri eta onargarri gisa ezartzen du ostaturik gabeko ostalaritza-zerbitzuak ematea (jatetxeak, kafetegiak eta antzekoak). JENDAURREKO IKUSKIZUNAK ETA JOLAS JARDUEREN ORDUTEGIAK ARAUTZEN DITUEN AUTONOMIA ERKIDEGOKO ARAUDIAREN II. taldean sartutako establezimenduak soilik baimenduko dira.

Bi sektoreetan, dagokien plan partzialeko C.3.1 ordenantzaren 3.a.3 epigrafea baino ez da aldatuko, hau da, industrial gisa sailkatutako partzelen erabilerak arautzen dituen.

Aldaketa horren ondorioz, ez da beharrezkoa izango lehendik dauden

La edificabilidad urbanística de las dos zonas industriales es de 194.451,66 m². A medida que se vayan desarrollando nuevas actividades en Errotaberri, se incrementará el número de personas que trabajen en la zona. Se echa de menos en Zarautz algún establecimiento de hostelería al servicio de los polígonos industriales, como ya los hay en los polígonos industriales de muchos municipios de nuestro territorio, pero no parece que las modificaciones de usos aprobadas en 2022 vayan a resolver dicha carencia.

A solicitud del equipo de gobierno municipal, el Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente ha redactado una propuesta de modificación de las ordenanzas de ambos planes parciales.

El texto, que se ha redactado para someterlo a la aprobación del Pleno del Ayuntamiento, es muy simple. Se limita a establecer como uso compatible y admisible en la generalidad de las parcelas industriales de ambos sectores, el de la prestación de servicios hosteleros sin alojamiento de personas (restaurantes, cafeterías y similares). Exclusivamente se permitirán los establecimientos incluidos en el grupo II de la NORMATIVA AUTONÓMICA QUE REGULA LOS HORARIOS DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS.

En ambos sectores, sólo se modificará el epígrafe 3.a.3 de la ordenanza C.3.1 de su respectivo plan parcial, esto es, la que regula los usos de las parcelas calificadas como industriales.

La modificación no hará preciso incrementar las infraestructuras de movilidad existentes y tendrá un impacto



mugikortasun-azpiegiturak handitzea, eta eragin positiboa izango du industrialdean, izan ere, Abendañon eta Errotaberrin lan egiten duten pertsonen mesederako, jatetxeren bat jarri ahalko da, ibilgailua hartu eta beste norabait joan beharrik izan gabe.

Ez dago arriskurik Zarauzko industrialdea aisialdirako leku bihurtzeko; izan ere, erabilera bateragarritzat joko dira soilik JENDAURREKO IKUSKIZUNAK ETA JOLAS-JARDUEREN ORDUTEGIAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDI AUTONOMIKOAREN II. taldeko establezimenduak. Beraz, ezingo dira pubak, diskotekak edo antzekoak jarri.

positivo en la zona industrial, ya que facilitará la implantación de algún restaurante en beneficio de las personas que trabajan en Abendaño y Errotaberri, sin obligarles a desplazamientos en vehículo.

No hay riesgo de que la zona industrial de Zarautz se convierta en un lugar de ocio; la calificación de uso compatible sólo alcanza a los establecimientos incluidos en el grupo II de la NORMATIVA AUTONÓMICA QUE REGULA LOS HORARIOS DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS. Por tanto, no podrán implantarse pubs, discotecas o similares.



<p>3.- ORDENANTZAK. INDARREAN DAUDEN TESTUAK</p> <p style="text-align: center;">ABENDAÑO</p> <p>C.3.1.- <u>Partzela industrialen eremua.</u></p> <p>A.- <u>1etik 26ra arteko partzelak, biak barne</u></p> <p>3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak. HAPOren definizioak jarraituta, ondorengo erabilerak baimentzen dira:</p> <p>3.a.- Sestra gaineko solairuetan:</p> <p>3.a.1.- Oro har, erabilera alternatibo legez onartzen direnak, ondorengo salbuespenekin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>3.a.2.- Bizitegi-erabilera (erabilera nagusiarri 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.</p> <p>3.a.3.- Txikizkako merkataritza-erabilera pilatu gabea. Salbuespen gisa, baimendu ahal izango dira produkzio-erabilerarekin lotuta ez dauden eta horien</p>	<p>3.- ORDENANZAS. TEXTOS EN VIGOR</p> <p style="text-align: center;">ABENDAÑO</p> <p>C.3.1.- <u>Zona de parcelas industriales</u></p> <p>A.- <u>Parcelas 1 a 26, ambas incluidas</u></p> <p>3.- Usos compatibles y admisibles. Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten los siguientes usos:</p> <p>3.a.- En plantas sobre rasante:</p> <p>3.a.1.- En general, los admitidos como usos alternativos, con las siguientes excepciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>3.a.3.- Uso de comercio al menor de carácter no concentrado. Excepcionalmente, se admitirá la implantación de actividades comerciales</p>
--	--

ESKUA423f702-8e4d-48e0-8189-d58df612bc76



osagarri ez diren ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jarduerak, baldin eta jarduerok premia bereziak badituzte jendearentzako salmentagunearen azaleretan, 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 aparkalekulokalen erabilerak, bai eta jarduera nagusiaren beharrei lotutako biltegi-erabilerak ere.

ERROTABERRI

C.3.1.- Partzela industrialen eremua.

A.- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 eta 16 partzelak

3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak. HAPOn 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

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.

ERROTABERRI

C.3.1.- Zona de parcelas industriales

A.- Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 16

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



<p>zerbitzuguneak) eta azpiegituretako erabilerak, baldin beren ezaugarriengatik bateraezinak badira eraikin bereko beste erabilera batzuekin.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ez dira onartuko hotel motako ekipamenduak <p>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.</p> <p>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 salmentagunearen azalurretan, eta horietara joan daitekeen jende-kopuruak eragozpenik sortzen ez badu kokatuko diren arearen erabilera produktiboaren funtzionaltasunean. Atal honetan, honelako jarduerak sartzen dira:</p> <ul style="list-style-type: none"> d) Automobil-ibilgailuen salmenta. e) Etxerako ekipamendua (altzariak). f) Antzeko beste batzuk, elikagaien eta eguneroko salgaien artean sartzen ez direnak. <p>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.</p>	<p>que, por sus características, sean incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio.</p> <ul style="list-style-type: none"> • No se permiten los de equipamiento de tipo hotelero. <p>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.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> d) Venta de vehículos automóviles e) Equipamiento del hogar (mobiliario) f) Otros de carácter similar no dedicados al tramo alimentario ni a productos cotidianos <p>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.</p>
--	--

ESKUa423f702-8e4d-48e0-8189-d58df612bc76



<p>4.- ORDENANTZEN TESTU BERRIAK.</p> <p style="text-align: center;">ABENDAÑO</p> <p>C.3.1.- <u>Partzela industrialen eremua.</u></p> <p>A.- <u>1etik 26ra arteko partzelak, biak barne</u></p> <p>3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak. HAPOn definizioak jarraituta, ondorengo erabilerak baimentzen dira:</p> <p>3.a.- Sestra gaineko solairuetan:</p> <p>3.a.1.- Oro har, erabilera alternatibo legez onartzen direnak, ondorengo salbuespenekin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>3.a.2.- Bizitegi-erabilera (erabilera nagusiarri erantsitako etxebizitza); gehenez 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.</p> <p>3.a.3.- Txikizkako merkataritza-erabilera pilatu gabea.</p> <p>a.- Ostalaritzako zerbitzuen prestazioak, ostaturik gabekoak. Hemen soilik sartzen dira JENDAURREKO IKUSKIZUNAK ETA JOLAS-JARDUEREN ORDUTEGIAK ARAUTZEN</p>	<p>4.- NUEVOS TEXTOS DE LAS ORDENANZAS</p> <p style="text-align: center;">ABENDAÑO</p> <p>C.3.1.- <u>Zona de parcelas industriales.</u></p> <p>A.- <u>Parcelas 1 a 26, ambas incluidas</u></p> <p>3.- Usos compatibles y admisibles. Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten los siguientes usos:</p> <p>3.a.- En plantas sobre rasante:</p> <p>3.a.1.- En general, los admitidos como usos alternativos, con las siguientes excepciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>3.a.3.- Uso de comercio al menor de carácter no concentrado.</p> <p>a.- Prestación de servicios hosteleros sin alojamiento de personas. Exclusivamente los establecimientos incluidos en el grupo II de la NORMATIVA AUTONÓMICA QUE</p>
---	--

ESKUa423f702-8e4d-48e0-8189-d58df612bc76



<p>DITUEN ARAUDI AUTONOMIKOAREN II. TALDEAN SARTUTAKO JARDUERAK (jatetxeak, kafetegiak eta antzekoak).</p> <p>b.- 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 azaleretan, eta horietara joan daitekeen jende-kopuruak eragozpenik sortzen ez badu kokatuko diren arearen erabilera produktiboaren funtzionaltasunean. Atal honetan, honelako jarduerak sartzen dira:</p> <ul style="list-style-type: none"> g) Automobil-ibilgailuen salmenta. h) Etxerako ekipamendua (altzariak). i) Antzeko beste batzuk, elikagaien eta eguneroko salgaien artean sartzen ez direnak. <p>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.</p> <p style="text-align: center;">ERROTABERRI</p> <p>C.3.1.- <u>Partzela industrialen eremua.</u></p> <p>A.- <u>1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 eta 16 partzelak</u></p> <p>3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak. HAPOren definizioak jarraituta, ondorengo erabilerak baimentzen dira:</p> <p>3.a.- Sestra gaineko solairuetan:</p>	<p>REGULA LOS HORARIOS DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS (restaurantes, cafeterías y similares).</p> <p>b.- 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> g) Venta de vehículos automóviles h) Equipamiento del hogar (mobiliario) i) Otros de carácter similar no dedicados al tramo alimentario ni a productos cotidianos <p>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.</p> <p style="text-align: center;">ERROTABERRI</p> <p>C.3.1.- <u>Zona de parcelas industriales</u></p> <p>A.- <u>Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 16</u></p> <p>3.- Usos compatibles y admisibles. Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten los siguientes usos:</p> <p>3.a.- En plantas sobre rasante:</p>
--	---

ESKUa423f702-8e4d-48e0-8189-d58df612bc76



<p>3.a.1.- Oro har, erabilera alternatibo legez onartzen direnak, ondorengo salbuespenekin:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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.</p> <p>3.a.3.- Txikizkako merkataritza-erabilera pilatu gabea.</p> <p>a.- Ostalaritzako zerbitzuen prestazioak, ostaturik gabekoak. Hemen soilik sartzen dira JENDAURREKO IKUSKIZUNAK ETA JOLAS-JARDUEREN ORDUTEGIAK ARAUTZEN DITUEN ARAUDI AUTONOMIKOaren II. taldean sartutako jarduerak (jatetxeak, kafetegiak eta antzekoak).</p> <p>b.- 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 azaleretan, eta horietara joan daitekeen jende-kopuruak eragozpenik sortzen ez badu kokatuko diren arearen erabilera produktiboaren funtzionaltasunean. Atal honetan, honelako jarduerak sartzen dira:</p> <ul style="list-style-type: none"> j) Automobil-ibilgailuen salmenta. k) Etxerako ekipamendua (altzariak). 	<p>3.a.1.- En general, los admitidos como usos alternativos, con las siguientes excepciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>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.</p> <p>3.a.3.- Uso de comercio al menor de carácter no concentrado.</p> <p>a.- Prestación de servicios hosteleros sin alojamiento de personas. Se incluyen aquí los establecimientos incluidos en el grupo II de la NORMATIVA AUTONÓMICA QUE REGULA LOS HORARIOS DE LOS ESPECTÁCULOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES RECREATIVAS (restaurantes, cafeterías y similares).</p> <p>b.- 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> j) Venta de vehículos automóviles
--	---

ESKUa423f702-8e4d-48e0-8189-d58df612bc76



ZARAUZKO UDALA



2023H7000005

<p>l) Antzeko beste batzuk, elikagaien eta eguneroko salgaien artean sartzen ez direnak.</p> <p>3.b.- Sestra gaineko eta azpiko solairu guztietan onartzen dira beste erabilerari bati lotutako garaje- eta aparkalekuelokalen erabilerak, bai eta jarduera nagusiaren beharrei lotutako biltegi-erabilerak ere.</p>	<p>k) Equipamiento del hogar (mobiliario)</p> <p>l) Otros de carácter similar no dedicados al tramo alimentario ni a productos cotidianos</p> <p>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.</p>
---	---

Zarautz, 2023ko iraila
Hirigintza eta Ingurumen Departamentua

