



ZARAUZKO UDALA



Behin betiko Onespena / Aprobación definitiva

Data /
Fecha

2022 URT 27

Organoa / Órgano: Udalbatzarra

Idazkaritza / Secretaría

2020H7000011

**ERROTABERRI INDUSTRIA SEKTOREKO PLAN PARTZIALAREN
ORDENANTZEN ALDAKETA, PARTZELA INDUSTRIALEN EREMUAREN
ERABILERA-BALDINTZEI DAGOKIENA (C.3.1 ORDENANTZA)**

**MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
INDUSTRIAL ERROTABERRI, RELATIVA A LAS CONDICIONES DE USO EN LA
ZONA DE PARCELAS INDUSTRIALES (ORDENANZA C.3.1)**

(Behin betiko onespenerako dokumentua-. 2022ko urtarrila)

Hirigintza eta Ingurumen Departamentua
Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente

ESKU1a62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



1.- EGUNGO EGOERA.

ERROTABERRI INDUSTRIA SEKTOREKO PLAN PARTZIALA 2007ko azaroaren 28an onartu zen behin betiko, hain zuzen ere, indarrean dagoen plan orokorra baino 3 hilabete lehenago.

Errotaberriko erabileren arautegiak antzekotasun handia dauka Abendaño sektore industrialeko plan partzialean jasotakoarekin (1989ko maiatzean onartutakoa). Gainera, bi arautegiek garai hartan indarrean zeuden Zarauzko Planeamendurako Arau Subsidiarioetako (AS) lurzoru industrialetako erabilera-ordenantzak garatu zituzten.

Abendaño sektorea guztiz urbanizatuta dago, eta bertako partzelak ia guztiz eraikita daude; egun hiri-lurzoru finkatuaren izaera dauka.

Errotaberriko sektorean, aldiz, etenaldi luze baten ondoren, azkenean, 2018an hasi ziren urbanizazio-lanak, eta, nahiz eta zatika gauzatzen ari diren, aurreikuspena da 2022rako amaituta gotea sektoreko urbanizazio osoa.

Amaitutako obren artean dago Frantseskoa zubitik sektorerara iristeko egin den bide berria; esku-hartze horrek asko hobetu du trafikoaren mugikortasuna.

Oraindik ez dira hasi pabiloi industrial berriak eraikitzen. Sektoreko partzela industrialen erabileren ordenantzak (C.3.1 ordenantza) erabilera industriala hartu zuen erabilera nagusitzat (alegia, aurreko Arau Subsidiarioen 25.12 artikuluan definitutakoa). Ordenantzak berariaz debekatu zituen, besteak beste, txikizkako merkataritza-jarduerak, eta,

1.- SITUACIÓN ACTUAL.

El PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL ERROTABERRI fue aprobado definitivamente el 28 de noviembre de 2007, tres meses antes del plan general en vigor.

La regulación de usos de Errotaberri es muy similar a la recogida en el plan parcial del contiguo sector industrial de Abendaño, aprobado en mayo de 1989. A su vez, ambas regulaciones desarrollaban las ordenanzas de usos en suelo industrial contenidas en las entonces vigentes Normas Subsidiarias del Planeamiento de Zarautz (NNSS).

El sector Abendaño está totalmente urbanizado y sus parcelas edificadas prácticamente en su totalidad; actualmente tiene la consideración de suelo urbano consolidado.

En el sector Errotaberri, tras un largo paréntesis, las obras de urbanización fueron por fin iniciadas en 2018 y, aunque se está ejecutando por fases, se prevé que la totalidad de la urbanización del sector esté finalizada en 2022.

Entre las obras ya ejecutadas está la del nuevo vial de conexión al sector desde el puente de Frantseskoa; esa actuación mejora sustancialmente la movilidad del tráfico.

Aún no se han comenzado a edificar los nuevos pabellones industriales. La ordenanza de usos de parcelas industriales del sector (ordenanza C.3.1) otorgó el carácter de uso principal, al uso industrial definido en el artículo 25.12 de las antiguas Normas Subsidiarias. La ordenanza prohíbe expresamente, entre otras, las actividades de comercio al por



<p>oro har, oso murriztailea da erabileran onargarri eta bateragarri dagokienez.</p> <p>2008ko otsailaren 13an, Zarauzko Udalak behin betiko onartu zuen HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN OROKORRA (HAPO). Plan orokorraren 6. tituluak bere erregulazio orokorra dauka erabilerei buruz, eta aurreko Arau Subsidiarioena ordezkatzeko du. Industria-produkzio erabilerako partzeletan HAPOk aukera ematen du txikizkako merkataritza-erabilerak baimentzeko "...espresuki horrela baimendutako industria-produkzio kalifikazio orokorra duten eremuetan...".</p> <p>Aurreko paragrafoan adierazitakoa gorabehera, gaur egun Zarauzko zona industrial batean ere ez dago berariaz baimenduta txikizkako merkataritza-erabilerak. Are gehiago, Zarautzen ezinezkoa da 1.000 m²-tik gorako azalera duten merkataritza-erabilerak jartzea, ez zona industrialetan, ezta bizitegi-eremuetan ere.</p>	<p>menor y en general, es muy restrictiva en cuanto a usos permitidos y compatibles.</p> <p>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..."</p> <p>Pese a lo señalado en el párrafo anterior, en la actualidad en ninguna zona industrial de Zarautz se permite expresamente el uso comercial al por menor. Es más, en Zarautz es imposible implantar usos comerciales con superficies superiores a los 1.000 m², tanto en zonas industriales como residenciales.</p>
--	---

ESKU1a62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



<p>2.- PROPOSAMENAREN JUSTIFIKAZIOA.</p> <p>2.a.- Errotaberrin merkataritza-erabilerak onartzeko aukerari buruzko eztabaidak.</p> <p>Udalean sarritan eztabaidatu izan da Errotaberriko erabilera baimenduen katalogoa zabaltzeko aukerari eta, zehazki, txikizkako merkataritza-erabilerak baimentzeari buruz.</p> <p>2014an, Errotaberriko hitzarmen-batzarraren eskaera bati erantzunez, Hirigintza arloko informazio-batzordeak horren kontrako txostena egin zuen (2014ko uztailaren 8ko bilera).</p> <p>2017ko irailean, berriro eskaera bera egin zuen hitzarmen-batzarrak. Orduko hartan, udal planeamenduko aholku batzordera ere eraman zen eztabaida; 2017ko azaroaren 28an egindako bileran, ondorengo gaia sartu zen:</p> <p><i>Errotaberri sektorean txikizkako merkataritza-erabilerak baimentzea egokia izan daitekeen ala ez, eta ados egonez gero, zein irizpide edo baldintza hartu beharko ziren kontuan.</i></p> <p>Bilera hartan iritzi desberdin asko jaso ziren, baina gehienak erabilera-erregimena zabaltzearen alde agertu ziren.</p> <p>Gai horren inguruko azken proposamena Promociones Salbide SL sozietateak aurkeztu zuen 2020ko urrian (sektoreko partzela batzuen jabea). 13, 14A, 14B eta 15 emaitza-partzeletan txikizkako merkataritza-establezimenduak jarri ahal izatea eskatu zuen, elikagai-multzoari buruzko mugarik gabe.</p>	<p>2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.</p> <p>2.a.- Debates en torno a la posibilidad de admitir usos comerciales en Errotaberri.</p> <p>El debate sobre la posibilidad de ampliar el catálogo de usos permitidos en Errotaberri y, más en concreto, permitir los usos comerciales al por menor, se ha suscitado en numerosas ocasiones.</p> <p>En 2014, en respuesta a una petición de la junta de concertación de Errotaberri, la comisión informativa del área de Urbanismo informó negativamente (reunión de 8 de julio de 2014)</p> <p>En septiembre de 2017 la junta de concertación presentó una nueva petición. En esta ocasión el debate se trasladó también al consejo asesor de planeamiento municipal; en la reunión celebrada el 28 de noviembre de 2017 se incluyó la siguiente cuestión:</p> <p><i>Si sería o no adecuado autorizar usos comerciales en Errotaberri, y de estar de acuerdo, que criterios y condiciones deberían tenerse en cuenta.</i></p> <p>En aquella reunión hubo opiniones de todo tipo, pero la mayoritaria fue a favor de ampliar el régimen de usos.</p> <p>La última propuesta sobre este tema la presentó Promociones Salbide SL, propietaria de algunas parcelas del sector, en octubre de 2020. Solicitó que se admitiera la implantación de establecimientos comerciales de carácter minorista, sin restricciones en relación</p>
---	---

ESKU1a62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



<p>Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentuak txostena egin ondoren (660/2020, abenduaren 29koa), 2021eko martxoaren 11ko Lurraldeko informazio-batzordean eztabaidatu zuten eskaera berria. Oraingo honetan, udal gobernuko ordezkariak ordenantza aldatzeko ekimenaren alde agertu ziren.</p> <p>Ekimen pribatuko proposamen-zirriborroa aurkeztu ondoren, Alkateak Hirigintza eta Ingurumeneko Departamentuari eskatu zion aldatetaren proposamena idazteko.</p> <p><u>2.- Zerbitzuak ezartzeko Europako 2006/123/CE Zuzentaraua eta Merkataritza-establezimendu Handien lurralde-antolamenduko 10/2019 Legea.</u></p> <p>Zerbitzuak ezartzeko Europako 2006/123/EE Zuzentarauak establezimendu-askatasunaren eta lurralde eta hiri-garapen jasangarriaren printzipioak ezarri zituen.</p> <p>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 ekonomikoei muga kuantitatiboak jarri ahal zaizkie, baina beti ere beharrezkoa denean interes orokorreko arrazoi objektiboengatik.</p> <p>Hain zuzen, marko juridiko horretan oinarrituta, Auzitegi Gorenaren epai batek (2015eko irailaren 3koa) balio gabe utzi zuen merkataritza-gune handien</p>	<p>con el tramo alimentario, en las parcelas de resultado 13, 14A, 14B y 15.</p> <p>Previo informe del Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente (660/2020, de 29 de diciembre) la nueva petición fue debatida en la comisión informativa de Territorio de 11 de marzo de 2021. En esta ocasión, los representantes del gobierno municipal se mostraron favorables a la iniciativa de modificar la ordenanza.</p> <p>Tras presentarse un borrador de propuesta de iniciativa privada, la Alcaldía pidió al Departamento de Urbanismo y Medio Ambiente que fuera éste quien redactara la propuesta de modificación.</p> <p><u>2.- La Directiva Europea 2006/123/CE de implantación de servicios, y la Ley 10/2019 de ordenación territorial de Grandes Establecimientos Comerciales.</u></p> <p>La Directiva Europea 2006/123/EE de implantación de servicios, estableció los principios de libertad de establecimiento y sostenibilidad del territorio y desarrollo urbano.</p> <p>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.</p> <p>Precisamente, en base a dicho marco jurídico, una sentencia del Tribunal Supremo (3 de septiembre de 2015) anuló la normativa vasca sobre grandes</p>
--	---

ESKUIa62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



euskal araudia. Epaiak adierazi zuen muga horiek ezin dutela ekonomikoak eta merkataritzaren alorrekoak bakarrik izan, debekatuta baitaude; interes orokorreko arrazoi justifikatuetan eta premiazkoetan oinarritutako mugak bakarrik baimentzen direla.

Horregatik, Jaurlearitzak 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.

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:

- Erabilera nagusiarekiko osagarria izatea, eta, horretarako, ez gainditzea kokatuko diren arearen edo sektorearen hirigintza-erakigarrtasun 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

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.

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:

- 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



salmenta-azalera eta 7.000 m²-ko azalera eraikia).

3.- Ordenantza aldatzeko proposamenaren edukia

Udaltzarren onespena jasotzeko asmoarekin idatzi den testuak jarraitzen ditu bai Legearen enuntziatuak bai 2020ko abenduaren 29ko udal txosteneko irizpide eta gomendioak. Proposamenak, funtsean, ondorengoak dira:

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

b.- Partzela gehienek (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 eta 16) indarrean dagoen erabilera-erregimenarekin jarraituko dute, baina plan partzialaren ordenantzaren testua eguneratu eta egokitu egingo da, hiri antolamenduaren plan orokorreko ordenantzetara.

c.- 15. partzelak erabilera berdinarekin jarraituko du: enpresei zerbitzu emateko zuzkidura-ekipamendua (Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planaren 11.b artikuluan aurreikusitakoa): bulegoak, ostalaritza, enpresa osagarriak, zerbitzu komunak eta antzekoak.

d.- Azkenik, 13 eta 14 partzelen erabilera-erregimena aldatu egingo da, horietan txikizkako merkataritza-erabilerak baimendu ahal izateko.

Sektorearen hirigintza-eraikigarritasuna, guztira, 97.339,56 m²-koa da, eta 13 eta 14 partzelena, berriz, 13.341,22 m²-koa (bien artean), hau da, eraikigarritasun osoaren % 13,70.

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 las directrices y recomendaciones del informe municipal de 29 de diciembre de 2020. Las propuestas son, en esencia, las siguientes:

a.- Únicamente 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, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 16) 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.- La parcela 15 seguirá estando reservada al uso de equipamiento dotacional de servicio a las empresas previsto en el artículo 11-b del PTS de creación de suelo para actividades económicas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes y similares).

d.- Por último, serán las parcelas 13 y 14 del sector las que verán modificado su régimen de usos para permitir en ellas los usos comerciales minoristas.

La edificabilidad urbanística total del sector es de 97.339,56 m², mientras que la de las parcelas 13 y 14 es de 13.341,22 m² entre las dos, es decir, el 13,70% del total.



4.- Justifikazioa eta egokitasuna.

Egungo lege-markoa argia da. Araudi sektorialak ez dira oztopo 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 lirateke: legea ez urratzea, eta aldaketa interes publikoaren arabera eta arbitrariotasunean erori gabe egitea. Legearen aldetik posible da Errotaberriko 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).

33 urte pasatu dira Arau Subsidiarioak onartu zirenetik, eta ia 14, Errotaberriko plan partziala onartu zenetik. Orduetik, udal planeamendu orokorra berrikusi egin da, eta egoera sozioekonomikoa nabarmen aldatu da.

Egungo Udalbatzak industria bultzatu nahi du Errotaberrin, eta horren adierazle dira 2015ean eta 2019an Beterri Kostako Industrialdea SArekin adostu ziren hitzarmenak Errotaberri sektore

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 Errotaberri 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 33 años desde la aprobación de las NNSS y casi 14 desde la aprobación del plan parcial de Errotaberri. Desde entonces se ha revisado el planeamiento general municipal y ha variado considerablemente la situación socioeconómica.

La actual Corporación quiere impulsar industria en Errotaberri y muestra de ello son los convenios que se acordaron con Beterri Kostako Industrialdea SA en 2015 y 2019 para impulsar el sector industrial

ESKU1a62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



<p>industrialia sustatzeko eta ekimen publikoko enpresa-parkea garatzeko.</p> <p>Udalak udal partzelak industriarako gorde nahi izan ditu, baina, horrekin batera, egokia iruditzen zaio beste erabilera batzuei ere lekua uztea.</p> <p>Ordenantzaren aldaketa idazterakoan, hainbat faktore hartu dira kontuan, hala nola:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arau sektorialak. • Egungo egoera sozioekonomikoa. • Zarauzko txikizkako merkataritza tradizionalan eta jarduera industrialetan izan dezakeen inpaktua. Esan den bezala, erabilera komertzialak ez dira iritsiko eraikigarritasunaren %14ra, eta aurrerantzean ere industria-produkzioa izango da erabilera nagusia. • Oinezkoen mugikortasuna. Ipar aldean dauden bi partzela aukeratu dira erabilera berriak jartzeko (bizitegi-gunetik gertuen daudenak). • Ibilgailuen mugimendua. Bi partzelak sektorerara iristeko konexio-bide berriaren alboan daude. • Aparkaleku-zuzkiduren beharra. Gutxieneko zuzkidurak exijituko dira merkataritzako erabilerak ezartzeko. • Erabileren ordenantza aldatua bateragarria izatea HAPON jasotakoarekin. 	<p>Errotaberi y desarrollar un parque empresarial de iniciativa pública.</p> <p>El Ayuntamiento ha querido reservar las parcelas municipales para la industria, pero igualmente, considera adecuado dar la posibilidad de implantar otros usos.</p> <p>Al redactar la modificación de la ordenanza se ha tenido en cuenta la concurrencia de diferentes factores, así:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Las normas sectoriales. • La actual situación socioeconómica. • El impacto en el comercio tradicional al por menor de Zarautz y en las actividades industriales. Como se ha dicho, los usos comerciales no alcanzarán el 14% de edificabilidad, y se mantendrá como uso principal el productivo-industrial. • La movilidad peatonal. Se han designado para acoger los nuevos usos a dos de las parcelas situadas al norte, las más próximas a la zona urbana residencial. • 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.
---	---

ESKU1a62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



<p>3.- C.3.1 ORDENANTZA. INDARREAN DAGOEN TESTUA</p> <p>“Industria-lursailen” eremuan</p> <p>Erabilera baimenduak:</p> <p>1.- Erabilera nagusi edo gailen gisa. Industria ertainari eta biltegiei dagozkienak. Arau Subsidiarioen 25. artikuluko 12. atalean bildutako industria-erabilera guztiak eta horiei pareka dakizkiekeenak baimenduta daude, esate baterako:</p> <p>a) Mota guztietako ondasunak eta produktuak lortzeko, fabrikatzeko, transformatzeko eta muntatzeko industriak.</p> <p>b) Produktuak kontserbatzeko, gordetzeko eta banatzeko erabiltzen diren biltegiak, xehekariak, handizkariak, instalatzaileak edo banatzaileak hornitzen dituztenak, zuzeneko salmenta-zerbitzuarekin nahiz gabe.</p> <p>c) Konponketa-lantegiak.</p> <p>d) Zerbitzuguneak, ibilgailu-garbilekuak eta garajeak.</p> <p>e) Makineria, garraio-materiala eta industriaren elementu osagarriak saltzen eta konpontzen dituzten saltokiak.</p> <p>f) Erabili, maneiatu edo saldutako materialengatik, edo erabilitako bitarteko teknikoengatik, bizitegi-erabilerekin bateraezinak diren jarduerak, eragozpenak, arriskuak edo ezerosotasunak sor baititzakete. Hori guztia jarduera gogaikarri, osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuen arloan indarrean dagoen araudiak ezarritako mugen kalterik gabe.</p> <p>g) Erregaiz hornitzeko zerbitzuguneak.</p>	<p>3.- ORDENANZA C.3.1. TEXTO EN VIGOR</p> <p>En la zona de "Parcelas Industriales"</p> <p>Usos autorizados:</p> <p>1.- Con el carácter de uso principal o predominante. Los correspondientes a la industria de tipo medio y almacenes, estando permitidos todos los usos industriales contenidos en el apartado 12 del artículo 25 de las Normas Subsidiarias y otros asimilables a los mismos, como por ejemplo:</p> <p>a) Las industrias de obtención, fabricación, transformación y montaje de todo tipo de bienes y productos.</p> <p>b) Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, con o sin servicio de venta directa.</p> <p>c) Los talleres de reparación.</p> <p>d) Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.</p> <p>e) Establecimientos dedicados a la venta y reparación de maquinaria, material de transporte y elementos auxiliares de la industria.</p> <p>f) Actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, sean incompatibles con los usos residenciales, debido a las molestias, peligros o incomodidades que puedan ocasionar. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas por la normativa vigente en materia de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.</p> <p>g) Estaciones de servicio de suministro de carburantes.</p>
---	--

ESKU1a62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



<p>h) Industriarekin zuzenean loturik dauden bulegoak eta ikerketa-zentroak.</p> <p>i) Instalazio industrialak edo erdiindustrialak behar dituzten ikastetxeak.</p> <p>j) Aurrekoen instalazio lagungarriak eta osagarriak.</p> <p>2.- Aurrekoekin bateragarriak diren erabilera onartu gisa.</p> <p>a) Arau Subsidiarioen 25.13. artikuluan bildutako hirugarren sektoreko jarduerak eta zerbitzuak, betiere txikizkako merkataritza-jarduerak hartzen ez badituzte. Azken kasu horretan lursail berean garatzen den industria-erabilera nagusiarri lotuta dauden edo horren osagarriak diren merkataritza-erabilerei buruzko tolerantziak salbuesten dira.</p> <p>b) Arau Subsidiarioen 25.3.b artikuluan aintzat hartzen diren industria-erabilerari pareka dakizkiokeen merkataritza-erabilerak. Mota horretako erabilerak ez dituzte hartzen elikagaien atalera edo eguneroko produktuak saltzera zuzendutakoak, ezta jendearen joan-etorriagatik sektorearen berezko funtzionaltasuna eta industria-erabilera asalda dezaketenak ere, espresuki debekatuta egongo baitira.</p> <p>c) Sektorearen industria-kalifikazio globalarekin bateraezinak ez diren izaera publikoko eta ekipamendu komunitarioko administrazio-zerbitzuen erabilera.</p> <p>3.- Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren 11-b artikuluan aurreikusitako enpresen zerbitzurako zuzkidura-ekipamenduen erabilera (bulegoak, ostalaritza, enpresa osagarriak, zerbitzu komunak eta antzekoak). Erabilera hori 15. lursailean garatuko da nahitaez.</p>	<p>h) Oficinas y centros de investigación relacionados directamente con la industria.</p> <p>i) Centros de enseñanza que requieran instalaciones industriales o semiindustriales.</p> <p>j) Instalaciones auxiliares y complementarias de las anteriores.</p> <p>2.- Con el carácter de usos permitidos y compatibles con los anteriores.</p> <p>a) Los de actividades y servicios de carácter terciario comprendidos en el artículo 25.13 de las NNSS siempre que no comprendan actividades de comercio al por menor, salvo en este último caso, las tolerancias relativas a usos comerciales vinculados o accesorios al uso principal industrial que se desarrolle en la misma parcela.</p> <p>b) Las actividades comerciales asimilables al uso industrial contempladas en el artículo 25.3.b de las NNSS. Este tipo de usos no comprende los destinados al tramo alimentario o a la venta de productos cotidianos, ni los que por el flujo de gente puedan perturbar la funcionalidad y el uso industrial propio del sector que estarán expresamente prohibidos.</p> <p>c) Uso de servicios administrativos de carácter público y equipamiento comunitario que no resulten incompatibles con la calificación global industrial del sector.</p> <p>3.- Uso de equipamiento dotacional de servicio a las empresas previsto en el artículo 11-b del PTS de creación de suelo para actividades económicas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes y similares). Este uso se desarrollará de forma obligatoria en la parcela nº 15.</p>
--	--

ESKUIa62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



4.- Lursailaren erabilera nagusiari loturiko erabilera osagarriak:

a) Aparkaleku- eta garaje-erabilera. Oin berriko eraikinetan plangintza orokorrean aurreikusitako zuzkidura minimoak justifikatu beharko dira, zein erabilera espezifiktara zuzentzen diren.

b) Jarduera zaintzeko langileentzako etxebizitza erantsien erabilera. Gehienez ere jarduera bakoitzeko etxebizitza bat onartuko da, orubearen oinplanoko azalera 3.000 m²-tik gorakoa denean. Etxebizitza industria-pabiloiaren muga moduko altuera eta lerrokaduren barruan eraiki beharko da. 100 m² erabilgarriko azalera maximoa. Etxebizitzak ezin izango du ezein kasutan erregistro-unitate berezia eratu. Aitzitik, zerbitzatzen duen pabiloiaren eranskin juridiko eta funtzional gisa erabili beharko da, entitate bereizirik gabe.

5.- Oro har, indarrean dagoen plangintza orokorrak produkzio-erabilera industrialeko lursailetan onar litzakeenak. Produkzio-jarduerak eraikitako barrutien barruan gauzatu beharko dira eta eraiki gabe daudenak sarbideak, ibilgailuak aparkatzeko edo maniobratzeko guneak, barne-bideak, aire zabaleko biltegiak eta lorategiak edo zuhaitziak ezartzera zuzenduko dira.

Erabilera debekatuak:

- Gainerakoak.
- Oso jarduera osasungaitz, kaltegarri eta arriskutsuak debekatuta daude (5. kategoriako industria-erabilerak Arau Subsidiarioen 25. artikuluko 12. atalaren arabera).

4.- Usos de carácter complementario y vinculado al uso principal de la parcela:

a) Uso de garaje-aparcamiento. En los edificios de nueva planta se deberá justificar las dotaciones mínimas previstas en el planeamiento general según el uso específico al que se destinen.

b) Uso de viviendas aneja para personal de vigilancia de la actividad. Se admitirá 1 vivienda como máximo por actividad, cuya superficie en planta del solar exceda 3.000 m². La vivienda deberá construirse dentro de las alturas y alineaciones límites del Pabellón industrial. Superficie máxima 100 m² útiles. La vivienda en ningún caso podrá constituir una unidad registral independiente, sino que deberá ser utilizada como un anejo jurídico y funcional del pabellón al que sirva, sin entidad independiente.

5.- En general, los que pudieran estar permitidos en parcelas de uso productivo industrial por el planeamiento general vigente. Las actividades productivas deberán efectuarse en el interior de los recintos edificados, destinándose los no edificados a accesos, estacionamiento o maniobra de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre y lugares ajardinados o arbolados.

Usos prohibidos:

- Los restantes.
- Quedan prohibidas las actividades altamente insalubres, nocivas o peligrosas (categoría 5º de uso industrial según el apartado 12 del artículo 25 de las NN.SS.)

ESKU1a62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



<p>4.- C.3.1 ORDENANTZAREN TESTU BERRIA.</p> <p>C.3.1.- Partzela industrialen eremua. Erabilera nagusia, erabilera alternatiboak, bateragarriak eta onargarriak.</p> <p>A.- <u>1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 eta 16 partzelak</u></p> <p>A.1.- Erabilera nagusia:</p> <p>1.a.- Hiri antolamenduaren plan orokorreko (HAPO) industria-produkzio erabilerako 1, 2, 3, 4, 5 eta 8. motetan espezifikatutako edozein; eta instalazio industrialak edo erdi industrialak behar dituzten ikastetxeak, edo jarduera industrialarekin erlazionatutako ekipamenduak, eta horiekin asimilagarriak eta/edo lotutakoak.</p> <p>1.b.- Erabilera nagusiaren barruan sartuta egongo dira jarduera nagusiarri lotuta dauden edo hura garatzeko beharrezkoak diren hirugarren sektoreko beharrezko jarduera guztiak (bulegoa, komertziala...).</p> <p>2.- Erabilera alternatiboak: Partzela osorik hartuta, honako hauek onartuko dira:</p> <p>2.a.- Komunikazioetarako erabilera (HAPOko 1. erabilera, 3. mota). Erregaiak hornitzeko zerbitzuguneak.</p> <p>2.b.- Azpiegituretarako erabilera (HAPOko 2. erabilera)</p> <p>2.c.- Ekipamenduetarako erabilera (HAPOko 4. erabilera). HAPOren definizioak jarraituz, espresuki ondorengoak baimentzen dira:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hiri zerbitzuen erabilera. 	<p>4.- NUEVO TEXTO DE LA ORDENANZA C.3.1</p> <p>C.3.1.- Zona de parcelas industriales. Uso principal, usos alternativos, compatibles y admisibles.</p> <p>A.- <u>Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 16</u></p> <p>A.1.- Uso principal:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.- Usos alternativos: Ocupando la totalidad de una parcela, se admiten los siguientes:</p> <p>2.a.- Uso de comunicaciones (Uso 1, Tipo 3 del PGOU). Estaciones de servicio de suministro de carburantes.</p> <p>2.b.- Uso de infraestructuras (Uso 2 del PGOU).</p> <p>2.c.- Uso de equipamiento (Uso 4 del PGOU). Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten expresamente los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso de servicios urbanos.
---	--

ESKU1a62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



<ul style="list-style-type: none"> • Administrazio zerbitzuen erabilera. • Kirol-erabilera • Erlijio-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. <p>2.d.- Hirugarren sektoreko erabilera, industria-produkzioari lotu gabekoa (HAPOk 6. erabilera). HAPOn definizioak jarraituz, honakoak baimentzen dira:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bulego-erabilera. • Teknologia aurreratuko hirugarren sektoreko erabilera <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 komunikazioetarako erabilerak (erregaiak hornitzeko zerbitzuguneak) eta azpiegituretako erabilerak, euren ezaugarriengatik eraikin bereko beste erabilerekin bateraezinak direnean. • Ez dira onartuko hotel motako ekipamenduak <p>3.a.2.- Bizitegi-erabilera (erabilera nagusiari erantsitako etxebizitza);</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>2.d.- Uso terciario no vinculado al productivo industrial (Uso 6 del PGOU). Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso de oficina. • Uso terciario de alta tecnología <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</p>
---	--

ESKU1a62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



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 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:

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

3.b.- Solairu guztietan, sestra gainean eta azpian, beste erabilera bati lotutako garaje- eta aparkaleku-lokalen erabilerak onartzen dira, 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-produkzioko erabilera nagusiarekin edo eremuaren kalifikazio orokorraren erabilerarekin.

B.- 13 eta 14 partzelak

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

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 13 y 14

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



<p>B.2.- Erabilera alternatiboak. A epigrafeko partzelei esleitu zaizkien berdinak, baina industria-produkzioko erabilerarekin lotu gabeko honako erabilera tertziario hau gehituta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Txikizkako merkataritza pilatuaren erabilera <p>B.3.- Erabilera bateragarriak eta onargarriak. A epigrafeko partzelei esleitu zaizkien berdinak, baina industria-produkzioko erabilerarekin lotu gabeko honako hau gehituta:</p> <p>Hirugarren sektoreko erabilera, txikizkako merkataritza pilatu gabea, baina bakarrik ondorengo modalitateetan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ostalaritzako zerbitzuen prestazioak, ostaturik gabekoak (jattetxeak, kafetegiak eta antzekoak). • Ondasunak eta produktuak merkaturatzeko jarduerak. Kasu horietan, jardueraren azalera eraikia 200 m²-tik gorakoa izatea exijituko da. <p>C.- 15 partzela. Nahitaez zuzenduko da enpresei zerbitzu emateko zuzkidura-ekipamendu erabilerara (Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko Lurraldearen Arloko Planaren 11.b artikuluan aurreikusitakoa): bulegoak, ostalaritza, enpresa osagarriak, zerbitzu komunak eta antzekoak.</p> <p>D.- Aparkalekuen zuzkidurak. Jartzen diren erabilera berriek –bai oin berriko eraikinetan bai lehendik daudenetan– aparkaleku osagarrien zuzkidura eskatuko dute, partzela berean edo alboko beste batean, ondorengo ataletan</p>	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso comercial al por menor de carácter concentrado <p>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:</p> <p>Uso terciario, comercial al por menor de carácter no concentrado, exclusivamente en las siguientes modalidades:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>C.- Parcela 15. Se destinará obligatoriamente al uso de equipamiento dotacional de servicio a las empresas previsto en el artículo 11-b del PTS de creación de suelo para actividades económicas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes y similares).</p> <p>D.- 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</p>
---	--

ESKUIa62d15d-e9c9-48a8-9a5f-71b52bf058c0



<p>araututako kopuruan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hotel-erabilera: aparkaleku bat hoteleko 6 plazako. • Beste ekipamendu batzuk, 800 m²-tik gorako azalera eraikia dutenean: aparkamendu-plaza bat 200 m² erabilgarriko. • 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 erabilgarri bakoitzeko, saltoki handien kasuan; eta plaza bat, jendearentzako salmenta-gunearen 15 m² erabilgarri bakoitzeko, merkataritza-guneeen kasuan. 	<p>regula en los siguientes apartados:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • 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.
---	---

Zarautz, 2022ko urtarrila
Hirigintza eta Ingurumen Departamentua

