



2005eko abenduak 26 astelehena
243 Zenbakia

Lunes 26 de diciembre de 2005
Número 243

LABURPENA — SUMARIO

	<i>Orrialdea</i>		<i>Página</i>		
4	Gipuzkoako Lurralde Historikoko Administrazioa.....	24.757	4	Administración del T.H. de Gipuzkoa.....	24.757
6	Autonomia Erkidegoko Administrazioa	24.883	6	Administración de la Comunidad Autónoma	24.883

4

GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA ADMINISTRACION DEL TERRITORIO HISTORICO DE GIPUZKOA

4

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

LURRALDE ANTOLAKETA ETA SUSTAPENERAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

*Ataungo Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina.
(GHI-137/03-P05).*

Diputatuen Kontseiluak, 2005eko urriaren 18ko batzaraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukia ematen da ondoren argitara:

«Diputatuen Kontseiluak behin betiko onartu zituen Ataungo Hiri Antolaketako Arauak 2003ko abenduaren 16ko eta 2004ko azaroaren 30eko erabakien bidez, zenbait baldintza ezarrita.

2004ko azaroaren 30eko aipatu erabakiaren arabera espediente behin betikoz onartu zen Babes Bereziko Landaguneko lur eremu hiritarrezineko (D.30 Zona) eremu zegokienez, eremu horien onarpena etenda utzi baitzen 2003ko abenduaren 16ko erabakiaz, eta, halaber, Aralarko Parke Naturalari buruzko xedapenak zuzentzeko beharra adierazi zen Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitate Zuzendaritzak eginiko txostenak jasotzen zituen edukiekin bat etorritz. Era berean, ur eta kultura ondarearen alorretan aipatu 2003ko abenduaren 16ko erabakian adierazitako baldintzak sartu behar zirela ezarri zen eta, azkenik, dokumentu grafikoari zegokionez, beharrezkotzat jo zen II Planoan eta auzoetako planoetan espazio libreen sistema orokorra jasotzea eta I Planoan landaguneetarako grafiatutako trama zuzentzea.

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO PARA LA ORDENACION Y PROMOCION TERRITORIAL

Dirección General de Ordenación Territorial

Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ataun. (GHI-137/03-P05).

El Consejo de Diputados en sesión de 18 de octubre de 2005 adoptó acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Las Normas Subsidiarias de Ataun fueron aprobadas definitivamente, con diversas condiciones, por acuerdos de este Consejo de Diputados de 16 de diciembre de 2003 y de 30 de noviembre de 2004.

En virtud del citado acuerdo de 30 de noviembre de 2004 se procedió a la aprobación definitiva del expediente en lo relativo a los ámbitos del suelo no urbanizable de la Zona Rural de Protección Especial (Zona D.30) que quedaron suspendidos en el acuerdo de 16 de diciembre de 2003 al tiempo que se estableció la necesidad de corregir las determinaciones relativas al Parque Natural de Aralar con los contenidos señalados en el informe emitido por la Dirección de Biodiversidad del Gobierno Vasco así como de incorporar las condiciones que en materia de aguas y de Patrimonio Cultural se habían señalado en el citado acuerdo de 16 de diciembre de 2003. Por último y en cuanto a la documentación gráfica se refiere se apuntó la obligación de recoger en el Plano II y en los planos correspondientes a los distintos barrios el sistema general de espacios libres y de corregir en el Plano I la trama grafiada para los núcleos rurales.

«Ataungo Hiri Antolaketa Arauen Testu Bategina» izeneko dokumentua idatzi zen 2004ko abenduan eta Ataungo Udalak 2005eko martxoaren 16an onartu zuen. Ondoren, Foru Aldundira bidali zen onartzeko.

Euskal Herriko Lurralde Antolaketa Batzordeari dokumentazioa bidali eta gero, Biodibertsitateko eta Kultur Ondareko zuzendaritzek aldeko irizpena eman zioten. Ur Zuzendaritzak, bestalde, aldeko iritzia eman zion dokumentuari honako baldintza hauek ezarrita: Bata, baimen administratiboa eskuratu behar zela ubideen zaingunean kokatutako eremuetan eragina zuten hirirtze proiektuetan aurreikusitako xedapenak gauzatu aurretik, eta, bestea, ibai bazterrek berreskuratzeko proiektuetan jasotako basoberritze lanek bete beharreko ezauzgarriak zehaztu behar zirela.

Azkenik, Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentuaren edukia aztertu ondoren, adierazi du lege aldetik zuzena dela eta helburuekin bat datorrela, eta, beraz, onar daitekeela, nahiz eta Eusko Jaurlaritzako Ur Zuzendaritzak aipatutako baldintzak bete beharko diren.

Ondorioz, eta tramitatzerakoan hirigintzako legerian aurreikusitako jardunbidea segitu denez, Diputatuen Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusirik, Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren,

ERABAKI DU

Onartzea 2004ko abenduko «Ataungo Hiri Antolaketa Arauen Testu Bategina».

Onarpena honako baldintza hauekin ematen da:

— Hirirtze proiektuetako batzuk Agauntza ibaiaren eta Lauzti eta Artzate errekaen ubideen zaingunean daudenez, edozein jarduketa egin aurretik aroko organismoaren baimena eskuratu behar da derrigorrez. Baimen hori Eusko Jaurlaritzako Ur Zuzendaritzaren aurrean tramitatu behar da.

— Ibai bazterrek berreskuratzeko proiektuetan (San Gregorio: 20.HEA eta 22. HEA adibidez) ibai bazterrek basoberritzeko aurreikuspena jaso behar da, eremuan berezkoa den Kantauriko haltzadian bertan dauden espezieak landatuz eta natura ingeniariatzako teknikak erabiliz. Aurreikuspen horiek zehaztu egin behar dira derrigorrezko baimen administratiboa tramitzeko Ur Zuzendaritan aurkeztu behar den dokumentazioan.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrek aukera dute horren aurretik berraztertze hautazko errekurtsioa aurkezteko Diputatuen Kontseiluari, argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administrazioarekiko auzi errekurtsioak aurkeztu harik eta berraztertzearen berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespina gertatu arte».

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Arautegiaren testua.

Donostia, 2005eko abenduaren 12a.—Segundo Díez Molinero, idazkari tekniko.

(9601)

(11996)

Redactado el documento denominado «Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ataun» de fecha diciembre de 2004 y aprobado por el Ayuntamiento de Ataun en sesión plenaria de 16 de marzo de 2005, ha sido remitido a esta Diputación Foral a efectos de su aprobación.

Enviada la documentación a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco ha sido informada favorablemente por las Direcciones de Biodiversidad y de Patrimonio Cultural. La Dirección de Aguas por su parte, ha informado favorablemente el documento estableciendo como condiciones, primero, la necesidad de obtener la correspondiente autorización administrativa con anterioridad a la ejecución de las determinaciones previstas en los proyectos de urbanización que afectan a ámbitos situados en la zona de policía de cauces y, segundo, indicando las características que habrán de cumplir las repoblaciones contempladas en los proyectos de recuperación de márgenes.

Analizado el contenido del documento por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, el mismo se estima legalmente correcto y acorde con los objetivos perseguidos, por lo que procede su aprobación sin más condiciones que las señaladas por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

En consecuencia, y habiéndose observado en cuanto a su tramitación las reglas procedimentales previstas en la normativa urbanística en vigor, este Consejo de Diputados, vista la legislación de aplicación, a propuesta del Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial y previa deliberación,

ACUERDA

Aprobar el «Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ataun» de fecha diciembre de 2004.

La aprobación se otorga con las siguientes condiciones:

— Dado que algunos de los proyectos de urbanización están situados en la zona de policía de cauces del río Agauntza, y en arroyos Lauzti y Artzate, cualquier actuación en la misma requerirá la pertinente autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca, la cual deberá tramitarse ante la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

— En los proyectos de recuperación de márgenes (como en San Gregorio: A.I.U.20 y A.I.U. 22) deberá contemplarse la repoblación de las riberas con especies propias de la aliseda cantábrica, propia de la zona, con técnicas de ingeniería naturalística, y su definición deberá formar parte de la documentación a presentar en la Dirección de Aguas para la tramitación de la preceptiva autorización administrativa.

Este Acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao en el plazo de dos meses a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer recurso de reposición ante este Consejo de Diputados en el plazo de un mes a partir del día siguiente al de su publicación o, en su caso, notificación. En este caso no se podrá interponer el Recurso Contencioso-Administrativo hasta que se resuelva expresamente el de Reposición o se haya producido su desestimación presunta».

Anexo: Texto de la normativa contenida en el citado documento.

Donostia-San Sebastián, a 12 de diciembre de 2005.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(9601)

(11996)

B DOKUMENTUA
HIRIGINTZA-ARAUAK

ATARIKO TITULUA

ARAU SUBSIDIARIOEN APLIKAZIOARI BURUZKO
XEDAPEN OROKORRAK*0.1. artikulua. Aplikazio-eremua.*

Plangintza Arau Subsidiarioak, indarrean jartzen direnetik, Ataungo udal-mugape osoan izango dira aplikagarriak.

0.2. artikulua. Indarraldi-baldintzak.

Proiektu honek ordezkatu eta, beraz, indargabetu egiten ditu bai Gipuzkoako Foru Aldundiaren 1994ko urtarrilaren 11ko ebazpenen bidez onartutako Ataungo Plangintza Arau Subsidiarioetan bai eta horien ondorengo erreforma, osagarri eta garapen espres nahiz inplizituetan ezarritako zehaztapenak.

Proiektu honetan jasotako zehaztapenen bat indargabetu, deuseztatu edo aldatzeak ez du eraginik izango gainerakoen baliozkotasunean, horietakoren bat, haiekiko lotura edo mende-kotasunagatik, aplikaezina suertatzen bada salbu.

0.3. artikulua. Arau Subsidiarioen dokumentuak eta horien hedadura arautzailea.

1. Proiektu honek ondoko dokumentuok biltzen ditu:

- «A. Memoria» dokumentua.
- «B. Hirigintza-arauak» dokumentua.
- «C. Hirigintza-ondarearen katalogoa» dokumentua.
- «D. Planoak» dokumentua.

2. Oro har, Arau Subsidiarioen edukia horien dokumentu guztietan bildutako zehaztapenen multzoak osatzen du.

Nolanahi ere, «B. Hirigintza-arauak» eta «C. Hirigintza-ondarearen katalogoa» dokumentuen, eta «II. Antolamendua» eta «D. Planoak» planoen zehaztapenak dira berariaz arautzaileak eta hirigintza-jarduera erregulatzeak, eta jarduera hori aipatutako zehaztapenetara egokitu beharko da.

Gainerako dokumentuak funtsean adierazgarriak, erreferentziakoak edota justifikatzaileak dira. Hortaz, edukiari dagokionez kontraesanen baten kasuan, beste haiek nagusituko dira.

3. Eskala desberdinetan egindako plano arautzaileen artean hirigintza-zehaztapenen bati buruzko desadostasunen bat sumatuko balitz, eskalarik handieneko planoetan ezarritakoa nagusituko da, desadostasuna azken horietan jasotako errakuntza material nabarmenen bati dagokienean izan ezik.

0.4. artikulua. Arau Subsidiarioen zehaztapenen arauzko lotespena eta lerruna.

1. Arau Subsidiario hauen zehaztapenak aldatu ahal izateko, horiei dagozkien lerrun eta lotespen arautzaileek exijitzen dituzten prozedurazko izapideei lotu beharko zaie, euren berezko izaeraren eta honako proiektu honetan, horri dagokionez, ezartzen den sistematizazioaren arabera.

2. Plangintza orokorraren berezko lerruna eta lotespena izango dute ondoko hauetan jasotako zehaztapenek:

— «B. Hirigintza-arauak» dokumentuan barne hartutako «Arau orokorrak».

— Aipatutako «B» dokumentuan ere barne hartutako «Hirigintza esku-hartze eremuen arau partikularrak» ataleko «II. Hirigintza-erregimen orokorra» epigrafeak.

— «Zonakatze orokorrari» dagozkion planoetan jasotako zehaztapenek edota, era berean, aurreko «II.» epigrafearekin bat datozen plangintza orokorrekotzat hartutako antolamendu xehatuari buruzko zehaztapenak.

DOCUMENTO B
NORMAS URBANISTICAS

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL
REFERENTES A LA APLICACION DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS*Artículo 0.1. Ambito de aplicación.*

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Ataun.

Artículo 0.2. Condiciones de vigencia.

El presente proyecto sustituye, y, por tanto, deroga, las determinaciones establecidas tanto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ataun, aprobadas mediante resoluciones de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 11 de enero de 1.994, como en las posteriores reformas, complementos y desarrollos de las mismas, expresos o implícitos.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones contenidas en este proyecto, no afectará a la validez de las restantes, salvo que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 0.3. Documentos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

1. El presente proyecto contiene los siguientes documentos:

- Documento «A. Memoria».
- Documento «B. Normas Urbanísticas».
- Documento «C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico».
- Documento «D. Planos».

2. Con carácter general, el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de los documentos de las mismas.

Ahora bien, son las determinaciones de los documentos «B. Normas Urbanísticas», «C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico», y los planos «II. Ordenación» del documento «D. Planos», las que tienen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiendo ésta ajustarse a dichas determinaciones.

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

3. En caso de divergencia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

Artículo 0.4. Rango y vinculación normativa de las determinaciones de las Normas Subsidiarias.

1. La modificación de las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias se sujetará a los trámites procedimentales que exijan el rango y la vinculación normativa de las mismas, derivados de su propia naturaleza y de la sistematización que al respecto se establece en el presente proyecto.

2. Tendrán el rango y la vinculación propios del planeamiento general, las determinaciones contenidas en:

— Las «Normas Generales», integradas en el documento «B. Normas Urbanísticas».

— El epígrafe «II. Régimen Urbanístico General» de las «Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística», también integradas en el citado documento «B».

— Las determinaciones reflejadas en los planos correspondientes a la «Zonificación global» o determinaciones de ordenación pormenorizada con carácter de planeamiento general que se correspondan, a su vez, con las contenidas en el epígrafe «II» anterior.

Zehaztopen horiek aldatu edo osatu ahal izateko, indarrean dagoen legerian eta honako dokumentu honetan espresuki ezarzen diren tolerantzietara egokitzen diren horiek salbuetsiz, edozein kasu izanik ere, Arau Subsidiario hauek aldatzeko berriazko espediente bat formulatu beharko da.

3. Bai proiektu honetan bai eta berori garatzeko egindako hirigintza espedienteetan ere ezarritako gainerako zehaztopenek garapen-plangintzaren —plan berezia edo zatiko plana— nahiz hura horiek zehazteko hirigintza-espedientearen berezko lerruna eta izaera izango dute.

Aipatuta zehaztopenak, kasuak kasu, legezko lerrun bereko dokumentu edo espediente bat egin eta onartu ondoren aldatu edo osatu ahal izango dira.

4. Eraikinen eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoari buruzko zehaztopenak xehetasun-azterlanen bidez berriro definitu, aldatu eta onartu ahal izango dira, indarrean dagoen hirigintza-legerian, hirigintza arau hauen eta, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarritako kasuetan eta mugekin.

5. Plangintza orokorrak bestelako irizpiderik ezartzen ez badu (halakoetan, horiek bete beharko dira), burutzapen-eremuak eta -unitateak mugatzeko eta jardun-sistema zehazteko, horri dagokionez indarrean dagoen legeriak ezarritako prozedurei eta jardunbideei jarraituko zaie.

0.5. artikulua. Arau Subsidiarioen aldaketa.

1. Aldaketen justifikazioa.

Aldaketek interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dute eta euren edukia eta hedadura xehetasunez deskribatu beharko da. Gainera, aldaketa horiek espresuki justifikatu beharko dira. Ildo horretatik, Arau Subsidiarioen aurreikuspenen gaineko eragina ebaluatuko da, biztanleriari, enpleguari, ekipamendu komunitario orokor eta tokikoari, espazio libreari, bide eta aparkalekuei eta azpiegiturei dagokienez, erreformaren garrantziagatik edo hedaturagatik beharrezkoa edo bidezkoa denean.

Aldaketa guztiak beraiek justifikatzen dituen arrazoiarekin lotura izango dute. Hala, arrazoi horrekin loturarik ez duten edota egindako deskribapenetan eta justifikazioetan aipatzen ez diren plangintzaren aldaketak ezin izango dira barne hartu.

2. Etxebizitzaren aprobetxamendua eta/edo kopurua gehitzea.

— Zona bateko etxebizitzaren aprobetxamendua eta/edo kopurua gehitzea aurreikusten duen proiektu orok, onartu ahal izateko, hirigintza-legeriak exijitutako espazio libre handienak aurreikusi beharko dira, horrek biztanleriaren dentsitatean dakarren gehikuntzaren proportzioan.

— Eraginpeko zonaren edo lursailaren erabilera edozein izanik ere, gehikuntza hori egiten denean, aparkaleku edo garajerako gutxienezko zuzkidura gehigarria antolatu beharko da, adierazitako gehikuntzak eragindako erabileretarako Arau Subsidiario hauek nahiz dagokion garapen-plangintzak ezarritako zuzkidura-exijentzien arabera. Zuzkidura gehigarri hori aparkalekuen %50ekoa izango da eta bide publikoetan kokatuko da.

0.6. artikulua. Arau Subsidiarioak berrikusteko baldintzak.

Bai legezko arrazoiengatik —legeria-aldaketak, lurralde-antolamendua, etab.—, bai egokitasunagatik/beharragatik, Udaltzako Arau Subsidiarioak berrikusteko erabaki ditzakeen ekimenak alde batera utzita, Arau Subsidiarioak ondoko kasu hauetan berrikusiko dira:

a) Ataungo biztanleriak proiektu honetan planteatutako aurreikuspenaren %15 gaintzen duenean.

La modificación o complemento de esas determinaciones, salvo aquellas que se ajusten a las tolerancias expresamente reguladas en la legislación vigente y en el presente documento, requerirá, en todo caso, la formulación y aprobación, con ese fin, de un expediente específico de modificación de estas Normas Subsidiarias.

3. El resto de las determinaciones establecidas tanto en el presente proyecto, como en los expedientes urbanísticos formulados en su desarrollo, tendrán el rango y la naturaleza propios bien del planeamiento de desarrollo —plan especial o plan parcial—, bien del expediente urbanístico apto para su definición.

Su modificación o complementación podrá realizarse, en cada caso, mediante la formulación y aprobación de un documento o expediente de ese mismo rango legal.

4. La nueva definición, modificación o complementación de las determinaciones referentes a la configuración física de las edificaciones y de la urbanización, podrá realizarse mediante la formulación de estudios de detalle, en los casos, y con los límites establecidos tanto en la vigente legislación urbanística, como en estas Normas Urbanísticas y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

5. Con la excepción de aquellos casos en los que el planeamiento general establezca criterios de otra índole, en cuyo caso se estará a lo que resulte de los mismos, la delimitación de ámbitos y unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación, así como su modificación, se efectuará mediante los procedimientos y mecanismos establecidos a ese respecto en la legislación vigente.

Artículo 0.5. Modificación de las Normas Subsidiarias.

1. Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. En ese sentido, se evaluarán con el detalle necesario sus efectos sobre las previsiones de las Normas Subsidiarias en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del planeamiento no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

2. Incremento del aprovechamiento y/o número de viviendas.

— Todo proyecto que prevea el incremento del aprovechamiento y/o número de viviendas de un zona requerirá, para su aprobación, la previsión de los mayores espacios libres exigidos por la legislación urbanística, en proporción al aumento de la densidad de población que conlleve.

— Con independencia del uso de la zona o parcela afectada, cuando se produzca dicho incremento, se deberá disponer una dotación mínima adicional de aparcamiento o garaje, de acuerdo con las exigencias de dotación establecidas, bien por estas Normas Subsidiarias, bien por el correspondiente planeamiento de desarrollo, para los usos afectados por el citado incremento. De dicha dotación adicional, un mínimo del 50% de las plazas, se situará en vías públicas.

Artículo 0.6. Condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.

Con independencia de las iniciativas de revisión de las Normas Subsidiarias que pudiera adoptar la Corporación Municipal, tanto por razones de legalidad —cambios legislativos; ordenación territorial; etc.—, como de oportunidad/necesidad, se procederá a la citada revisión en los siguientes casos:

a) Siempre que la población de Ataun supere en un 15% las previsiones planteadas en este proyecto.

b) Planifikatutako etxebizitza berrien %75etarako eraikuntza-lizentziak ematen direnean.

c) Etxebizitza hutsen %60tik gora okupatzea. Etxebizitza hutsak proiektu honetan bertan azaldutako irizpideen arabera ebaluatuko dira.

LEHEN TITULUA

LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

1.1. KAPITULUA. HIRIGINTZA-ERABILERAK

1.1.1. artikulua. Hirigintza-erabileren sistematizazio orokorra.

1. Hirigintza-erabileren oinarritzko sistematizazioa.

Sistematizazioaren ondorioetarako, ondoko erabilerak hauek bereizten dira:

- Egoitza-erabilerak.
- Industria-erabilerak.
- Hirugarren sektoreko erabilerak.
- Landa-erabilerak.
- Komunikabide-erabilerak.
- Espazio libre-erabilerak.
- Ekipamendu komunitarioetarako erabilerak.
- Zerbitzu-azpiegituretarako erabilerak.

2. Hirigintza-erabilerak bereiztea beren ezarpena erregulatzearen ondorioetarako.

Beren ezarpenaren bideragarritasuna edo bideraezintasuna erabakitzeke, hirigintza-erabilerak, kasuak kasu, egokiak, onargarriak eta debekatuak izango dira.

Erabilerak globaleko zona edo erabilerak zehatuko azpizona bateko erabileratzat bertan nagusitzen dena eta ikus-puntu funtzionala eta bertan garatzen den eraikuntza tipologia-aren konfigurazioaren ikuspuntua kontuan hartuta berau bereizten duena hartuko da.

Halaber, erabilerak jakin baten erabilerak asimilatutzat ondorengo artikuluan espresuki hala identifikatzen diren bestelako erabilerak horiek hartuko dira, betiere, horien ezarpen-baldintzak eta inguruan garatzen diren erabilerak aipatutako erabileraren antzekoak direnean; hortaz, horren antzeko baldintzetan ezarri ohi dira (esate baterako: Etxebizitza bateko titularraren despaxu profesionalak etxebizitzaren erabilerari dagokionez, edo ekipamendu komunitarioetarako erabilerak merkataritza-erabilerari dagokionez).

Ildo beretik, beste erabileretako erabilerak lagungarritzat aurrekoen zerbitzuetarako erabilerak hartzen dira. Horien ezarpenak lursaillean bertan gauzatu behar du, erabilerak nagusiarekin funtzionalki bat eginik.

Aitzitik, erabilerak autonomoa independenteki ezartzen da. Hortaz, erabilerak globaleko zona batean edo lursail jakin batean erabilerak bat beste erabilerak batzuen erabilerak lagungarri gisa baimenduta egon daitekeen arren, debekatuta egon daiteke erabilerak autonomotzat (esate baterako: Etxebizitza-erabilerak ekipamendu-zonetan).

Erabilerak bat esparru jakin batean erabilerak baimendutzat hartzea, esparru horretan bertan erabilerak asimilatu eta lagungarritzat definitutako ezarpena onestea ekarriko du. Lursail-mota eraikigarri desberdinetako erabilerak erregimenaren erregulazioan espresuki aurkakoa adierazten duten erabilerak lagungarriak salbuetsiko dira.

Horrez gain, erabilerak globaleko zonetan, eta titulu honetako «1.2 Kalifikazio globala» kapituluaren aurkakoa espresuki adierazten ez bada, onargarriak izango dira, egoera hori espresuki adierazteko beharrik gabe, oinarritzko zerbitzuen erabilerak deitutakoak.

Halakotzat hartuko dira azpiegitura- eta zuzkidura-erabilerak, salbuespenak salbuespen, jabari publikoko erregimenaren garatzen direnak eta hurrengo artikuluan zerrendatu eta halakotzat definitzen direnak.

b) Concesión de licencias de edificación para el 75% de las nuevas viviendas planificadas.

c) Ocupación, en más de un 60% las viviendas vacías, evaluadas conforme a los criterios expuestos en este mismo proyecto.

TITULO PRIMERO

CALIFICACION DEL SUELO

CAPITULO 1.1. USOS URBANISTICOS

Artículo 1.1.1. Sistematización general de los usos urbanísticos.

1. Sistematización básica de los usos urbanísticos.

A los efectos de su sistematización se distinguen los siguientes usos:

- Usos residenciales.
- Usos industriales.
- Usos terciarios.
- Usos rurales.
- Usos de comunicaciones.
- Usos de espacios libres.
- Usos de equipamiento comunitario.
- Usos de infraestructuras de servicios.

2. Caracterización de los usos urbanísticos a los efectos de la regulación de su implantación.

A los efectos de determinar la viabilidad o inviabilidad de su implantación los usos urbanísticos tendrán la condición de, según los casos, propiciados, admisibles, o prohibidos.

Se denomina uso propiciado de una zona de uso global o de una subzona de uso pormenorizado al que predomina en ella y la caracteriza desde un punto de vista funcional y de configuración de la tipología edificatoria que se desarrolla en la misma.

Asimismo, se considerarán como usos asimilados a un uso determinado, aquellos otros usos, que se identifican expresamente como tales en el artículo siguiente, y, cuyas condiciones de implantación y efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente, se implantan en similares condiciones a las de aquel (p.e.: El despacho profesional del titular de una vivienda respecto del uso de vivienda, o, los usos de equipamiento comunitario respecto de los usos comerciales).

En el mismo sentido, se entienden como usos auxiliares de otros usos, los de servicio a los anteriores, cuya implantación se produzca en la misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.

Por el contrario un uso se califica como autónomo cuando se implanta de forma independiente. Así, en una zona de uso global o parcela determinada, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero prohibido como uso autónomo (p.e.: El uso de vivienda en las zonas de equipamiento).

La consideración de un uso como propiciado o admisible en un ámbito determinado, supondrá la autorización implícita de la implantación en dicho ámbito de los usos que se definen como asimilados y auxiliares del mismo, con la salvedad, en este último caso, de aquellos usos auxiliares en los que expresamente se especifica lo contrario, en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.

Además, en las diferentes zonas de uso global, y, salvo que específicamente se señale lo contrario en el capítulo «1.2 Calificación Global» del presente título, se considerarán admisibles sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia, los denominados usos de servicio básicos.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definen como tales en el artículo siguiente.

Horien artean ondokoak kontuan hartzen dira:

- Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.
- Aparkalekua.
- Espazio libreak.
- Ekipamendu komunitarioa.
- Zerbitzu-azpiegiturak.

3. Erabilera baimenduei aplikagarriak zaizkien baldintzak

Hirigintza-erabilera bat berezko erabilera edo onargarri gisa definitzeak ez du –indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetan bertan ezarritako suposizioetan– euren ezarpena legezztatzen duen lizentzia eman aurretik baimentzeko berariazko tramite, txosten eta baimen osagarriak exijitu beharra baztertzen.

Ildo beretik, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko 3/1998 Lege orokorrari edo hura ordezkatzeko legezko xedapenei atxikita dauden jarduerak kasu orotan, proiektu honetan ezarritako ezarpenarako baldintza orokorrez gain, aipatutako Legearen eskakizunak bete beharko dituzte.

Udalaren zerbitzu teknikoaren txostenaren ondoren, euren tamaina eta ezaugarri funtzionalengatik ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideen baldintzei, aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriak edota karga eta deskargarako espazio libre osagarrien antolamenduari buruzko premia berezirik planteatzen duten instalazioak ezartzea eragotzi ahal izango da –indarrean dagoen plangintzak ezartzen duen antolamendu xehatuaren esparruan behar bezala erabaki ezin daitezkeen premiak–, bai eta hauek ezartzeko hautatutako esparrurako plangintzak definitutako antolamendu baldintzekin nabarmenki bateraezin diren bestelakoak ere, nahiz eta plangintzak espresuki eta izaera generikoz baimendu dituen.

Hautabidez, hala badagokio, adierazitako gatazkak zuzentzeari dagokionez, obligazioa bereziak ezarri ahal izango zaizkio, bidezko lizentzia-emakidan.

4. Aurreikusitako diren erabilerak

Arestian aipatutako sistematizazioa, bai eta hurrengo artikuluan egiten den beronen garapena ere definizio irekitzat eta ez-baztertzaitzat hartuko da; hortaz, Udalak bertan, bere hirigintza-eraginek aipatutako beste erabileren eraginekin duten parekotasuna dela eta, espresuki barne hartzen ez diren erabilerak tipifika ditzake.

Halaber, irizpide berari jarraiki, zona edota lursail jakin batean, espresuki ez baimenduta ez eta debekatuta ez dagoen erabilera baten ezarpena baimen edota debeka dezake.

1.1.2. artikulua. Hirigintza-erabileren edukia.

1. Egoitza-erabilerak

Egoitza-erabilerak etxebizitza-erabilerari atxikitzen zaizkio.

Oro har, pertsona baten edota edozein motatako kolektiboen ostatua ulertzen da etxebizitza-erabileratzat, okupatutako lokal bakoitzeko 12 laguneko gehienekoarekin. Familia-unitateen kasuan kopuru hori gaintu ahal izango da.

Etxebizitza-erabileraren erabilera lagungarritzat ezkaratzak, trastelekuak, instalazio gelak, esekitegiak, lorategi pribatuak eta antzeko bestelakoak hartuko dira.

Halaber, garaje-erabilera, edo ibilgailuak gordetzea, beronen kategoria guztietan, etxebizitzak soilik erabiltzeko kirol instalazioak (igerilekua, frontoia, etab.) eta etxebizitza-erakuntzetako erabilera pribatuko gas likidotuen deposituak ere halakotzat hartuko dira, kasu hauetan ordea, etxebizitza-erabilerara zuzendutako lursailetan horien ezarpena berariaz erregulatatu dezake plangintzak.

1. kategoriako erabilera industrialak, pensioak (orotara hamabi ohe) eta bulegoak eta despatxu profesionalak, ezartzen diren lokalak euren titularraren edota legezko ordezkariaren ohizko etxebizitza iraunkorra denean, eta aipatutako erabilerari zuzendutako azalera lokalaren azalaren erdia baino gehiago ez denean eta 125 m²(e) –azalera erabilgarria– baino gutxiago dituzten, etxebizitza-erabilerarekiko erabilera asimilatutzat hartuko ditugu.

Entre ellos se consideran los siguientes:

- Circulación rodada y peatonal.
- Aparcamiento.
- Espacios libres.
- Equipamiento comunitario.
- Infraestructuras de servicios.

3. Condiciones aplicables a los usos autorizados.

La caracterización de un uso urbanístico como propiciado o admisible no excluye la exigencia, en los supuestos así establecidos en las disposiciones legales vigentes y en este mismo proyecto, de trámites, informes y autorizaciones específicos complementarios de la correspondiente licencia municipal que legalice su implantación.

En ese sentido, las actividades sujetas A LA leY 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, o disposiciones legales que lo sustituyan, deberán cumplimentar, además de las condiciones generales de implantación establecidas en el presente proyecto, los requerimientos de la citada Ley.

Previo informe de los servicios técnicos municipales, podrá impedirse la implantación de aquellas instalaciones que, por su magnitud o características funcionales, planteen necesidades singulares (no resolubles adecuadamente en el marco de ordenación pormenorizada establecido por el planeamiento vigente) en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales; a la dotación y características de los aparcamientos; a la disposición de espacios complementarios para carga y descarga; u, otras, que los hagan manifiestamente perturbadores o incompatibles con las condiciones de ordenación definidas por el planeamiento para el ámbito en el que se pretenda su implantación, aun cuando hayan sido autorizadas expresamente, si bien con carácter genérico, por el citado planeamiento.

Alternativamente, en su caso, podrán ser objeto de la imposición de obligaciones singulares respecto a la corrección de los conflictos señalados, en la correspondiente concesión de licencia.

4. Usos no previstos.

La sistematización reseñada anteriormente, así como el desarrollo que de la misma se efectúa en el artículo siguiente, se entenderá como una definición abierta y no excluyente, por lo que el Ayuntamiento podrá tipificar los usos no incluidos en ella de forma expresa por la analogía de sus efectos urbanísticos con los de otros usos reseñados.

Asimismo, con similar criterio, podrá autorizar o prohibir la implantación de un uso no autorizado ni prohibido de modo expreso, en una zona o parcela determinadas.

Artículo 1.1.2. Contenido de los usos urbanísticos.

1. Usos Residenciales.

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda.

Con carácter general, se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendedores, jardines privados y otros similares.

Asimismo, tendrán esa condición, el uso de garaje, o guarda de vehículos, en todas sus categorías; las instalaciones deportivas (piscina, frontón, etc.); y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda; pero, en estos casos, su implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento.

Los usos industriales de 1.ª categoría, las pensiones (hasta doce camas en total) y las oficinas y despachos profesionales, cuando el local en el que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local, ni 125 m²(u) (superficie útil) se considerarán como usos asimilados al de vivienda.

Familiak ez diren edozein motatako kolektibo, okupatutako lokal bakoitzeko 12 lagunetatik gorako kopuruan, titulartasun pribatuko erregimenean ostatu ematea etxebizitzaren erabilera asimilatutzat hartuko da, baldin eta, asistentziazkoa ez izateaz gain, hirugarren sektoreko erabileratzat (zaharren egoitza, unibertsitate-egoitza, ikastetxe nagusi, aterpetxe, etab. en modalitateetan) hartzeko baldintzak betetzen ez baditu.

2. Industria-erabilerak.

Halakotzat ondoko jarduerak hartuko dira:

— Mota orotako produktuak lortu eta transformatzeko industriak.

— Produktuak artatu, gorde eta banatzera zuzendutako biltegiak, xehekari, handizkari, instalatzaile, fabrikatzaile edo banatzaileak soilik hornitzen dituztenak. Jende ororentzako zuzeneko salmenta kanpo geratzen da.

— Mota orotako produkzio eta ikerketako laborategiak, maneiatutako produktuen erabateko kalterik eta burututako jardueren eragozpen ezagatik bulego-erabilerari asimilagarri suertatzen ez badira behintzat.

— Ibilgailuak, makineria eta mota orotako tresnak konponatzeko lantegiak.

— Hornitegiak, erregaiak hornitzeko unitateak eta ibilgailuen ikuztegiak.

— Mota orotako erregaien deposituak eta biltegiak, salmentara zuzendutako.

— Errepideko garraio-agentziak eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailu edo makineria automobilak zaintzera zuzendutako auto-tokiak.

— Makineria, txatar, ibilgailu edo materialetarako aire zabaleko biltegiak eta deposituak.

— Nekazaritza-industriak, halakotzat nekazaritza-ustiapenean jardura gauzatzen deneko lurra zuzenean erabiltzen ez duten nekazaritza-ustiapenerako jarduerak hartuko dira. Hala ere, euren ezaugarriak edo ezarpen-baldintzak direla eta, nahitaez lurzoru urbanizaezinean kokatu behar dira.

Horien artean, azaldutako baldintzak betetzen dituzten abeltzaintza- eta nekazaritza-ustiapeneko industriak, zerrategiak, landare- eta lore-mintegiak, eraikin irmo eta iraunkorra (metalezko profila duen egitura, zimendatzea, itxiera kristalezatua eta zolataduna) dutenak, baldin eta landaketa lurrean bertan egiten ez bada, horrekin zerikusirik gabe.

— Mota orotako meategiak eta erauzpen-industriak, hala badagokio, lurzoru urbanizaezinean ezarri ahal izango dira.

— Oro har, erabili, manipulatutako edo saldutako materialak, edo erabilitako bitarteko teknikoak direla eta, pertsonen eragozpen, arrisku edo ezerosotasunik, edo ondasunei kalterik sor diezaien produktuak fabrikatu eta eraldatzeko jardura guztiak.

— Industria-erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak, hala nola, bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroak, zerbitzu-instalazioak (ur-ponpaketa edo saneamendurako deposituak eta instalazioak, hondakinak arazteko instalazioak, eta abar), garajeak eta ibilgailu- eta makineria-parkeak eta antzekoak, bai eta zaindari edo jagolearen etxebizitza ere; haatik, horren ezarpena espresuki baimendu beharko du plangintzak.

Merkataritzako edo, oro har, hirugarren sektoreko funtzioak barne hartzen dituzten industria-jarduerak erabilera bakartzat hartuko dira, industria-erabilera bereizgarriaren lokal edo lur-sailtan ezartzeko ondorioetarako, aipatutako erabileretara berariaz zuzentzen diren azaleraz independente aintzat hartzearen kaltetan izan gabe, aplikatutako erregulazioaren ondorioetarako.

Industria-erabilerak, baimendutako bestelako erabileren jardunarekiko edo ingurumenarekiko oro har sorraraz dezaketenezerosotasun, kaltegarritasun, osasungaitzasun edo arriskugarritasunaren arabera, hainbat kategoriatan sailkatzen dira:

— 1. kategoria:

Indibidualak nahiz familiarak diren instalatutako potentzia mekaniko finkorik gabeko jardura produktiboak biltzen ditu.

El alojamiento de colectivos no familiares de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado, ejercido en régimen de titularidad privada, será considerado como uso asimilado al de vivienda, siempre que, además de no tener carácter asistencial, no reúna las condiciones para su consideración como usos terciarios en las modalidades de residencias de ancianos, residencias universitarias, colegios mayores, albergues, etc.

2. Usos industriales.

Se consideran como tales las siguientes actividades:

— Las industrias de obtención y transformación de productos de todo tipo.

— Los almacenes destinados a la conservación, guarda, y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, quedando excluida la venta directa al público en general.

— Los laboratorios de producción e investigación de todo tipo, salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.

— Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.

— Las estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y lavado de vehículos.

— Los depósitos y almacenes de combustibles de todo tipo, destinados a la venta.

— Las agencias de transporte por carretera, y, las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automovil.

— Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales.

— Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta, pero que, por sus características y condiciones de implantación deben situarse necesariamente en suelo no urbanizable.

Entre ellas se considerarán las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, laserrerías y los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable (estructura de perfilera metálica con cimentación, cierre acristalado y solera) en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.

— Las industrias mineras y extractivas de todo tipo, que, en su caso, podrán implantarse en suelo no urbanizable.

— En general, todas aquellas actividades de fabricación y transformación de productos que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

— Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, las instalaciones de servicios (depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc.), garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares, así como la vivienda del guarda o vigilante, cuya implantación, sin embargo, deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

Las actividades industriales que incluyan funciones de carácter comercial o terciario en general, se considerarán, a los efectos de su implantación en los locales o parcelas de uso característico industrial, como una actividad única, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a los usos citados, a los efectos de la regulación aplicable a los mismos.

Los usos industriales se clasifican en categorías, atendiendo a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente en general:

— Categoría 1.^a:

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, carentes

Jarduera hauek ez dute inolako eragozpenik edo arriskugarritasunik sortzen eta, beraz, ez daude Euskal Autonomia Erki-degoko ingurumena babesteko 3/1998 Lege orokorrari lotuta. Erabilitako azalera kasu guztietan 125 m² (e) –azalera erabilgarria– baino txikiagoa izango da. Egoitza-erabilerei, hirugarren sektorekoiei eta ekipamendu komunitarioakoei asimilatutzat hartuko dira eta nagusiki erabilera horietara zuzendutako lursail eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

— 2. kategoria:

Egoitza-erabilerekin, hirugarren sektorekoekin edota ekipamendu komunitarioekin bateragarri diren industria-jarduerak biltzen ditu, arriskugarritasunik ez dutelako, aldameneko erabileretarako eragozpen edo deserosotasun zuzengaitzik sortzen ez dutelako (usainak, gasak, hautsa, zarata, bibrazioak, etab. sortzea), gehienez ere 4 CV-ko potentzia unitarioko makina edo motorrak erabili, instalatutako potentzia-dentsitatea 0,135 CV/m²-koa (e) –azalera erabilgarria– edo txikiagoa izan eta 250 m² (e) –azalera erabilgarria– baino azalera txikiagoa erabiltzen dutelako.

Kategoria honetan motozikletak eta automobilak konpontzeko lantegiak barne hartuko dira (ez da inolaz ere barne hartuko txapa eta pinturaren konponketa, ez eta ibilgailu astun edo makineria automobilak ere-, baldin eta 250 m² (e) –azalera erabilgarria– badute.

Ibilgailuak konpontzeko lantegien barruan konponketa azkarrerako lantegiak barne hartzen dira. Lantegi horiek 100 m² (e) baino gutxiagoko azalera erabilgarria eta bi (2) langile arteko lantegiak osatzen dute. Egoera jakin batzuetan lantegi horietarako berariazko erregulazioak ezartzen dira.

2. kategoriako industria-erabilerak merkataritza-erabilerata asimilatutzat hartuko dira, batez ere erabilera hauetara zuzendutako lursail eta lokaletan ezarri ahal izango direlarik.

— 3. kategoria:

Tamaina txiki edo ertaineko industria-jarduerak biltzen ditu –3.600 m²-tik (lo) beherako lursail-azalera okupagarria eta 5.000 m²-tik (s) beherako sabai-azalera eraikia–, exijitutako eskakizunetakoren bat ez betetzeagatik 1. eta 2. kategoriakotzat hartu ezin daitezkeenak, edo, oro har, neurri zuzentzaileak hartu arren, eraikuntza berean edo aldamenean kokatuta dauden etxebizitzetara edota hirugarren sektoreko erabilerarako lokalei edo ekipamendu komunitarioakoei eragozpenik sor diezaieketenak.

Zehazki, aire zabaleko biltegiak eta deposituak, txapa eta pinturako lantegiak, ibilgailu astunak eta makineria automobilak konpontzeko lantegiak, hornitegiak, erregaiak hornitzeko unitateak eta aire zabaleko autoak garbitzeko instalazioak. Azken horiek 2. kategoriako industria-erabileratzat hartu ahal izango dira garajeen edo 2. kategoriako konponketa-lantegien erabilera lagungarriak direnean eta erabilera horietara zuzendutako lokaletan antolatzen direnean.

3. kategoriako industria-erabilerak industria-erabilerarako zonetan besterik ez dira ezarriko dira (ondoren eta dagokion eremurako arau partikularretan espresuki aditzera ematen diren kasuetan izan ezik).

Ezarritako baldintza zehatzak betetzen dituzten nekazaritza-industriak baimenduta dauden landa-zonetan finkatu ahal izango dira.

Hornitegien (autoak garbitzeko instalazioak horietara asimilatutako erabileratzat hartuko dira) eta erregaiak hornitzeko unitateen aldaerak, ordea, lurzoru urbanizaezintzat sailkatutako lurretan, bide-sistema orokortzat kalifikatutakoetan edo horien aldamenean kokatutakoetan ezarri ahal izango dira.

— 4. kategoria:

Tamaina ertain eta handiko industria-jarduerak biltzen ditu –eraikinak okupatzen duen lursail okupagarriak 3.600 m²-tik (lo) gorako azalera eta 5.000 m²-tik (s) gorako sabai-azalera eraikia– eta euren tamaina kontuan hartu gabe, kasu orotan, aldameneko beste industria batzuekin bateragarri direlarik, espazio libreen erabilera komunean arazo funtzionalak sortzen

por completo de molestias y peligrosidad, y, por tanto, no sujetas a la obtención de la licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad, será, en todos los casos, inferior a 125 m²(u) (superficie útil). Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario, pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

— Categoría 2.^a:

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario, por carecer de peligrosidad, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes (producción de olores, gases, polvo, ruido, vibraciones, etc.), utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV., disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0.135 CV/m²(u) (superficie útil) y, utilizar una superficie menor de 250 m²(u) (superficie útil).

Se considerarán incluidos en esta categoría los talleres de reparación de motocicletas, automóviles (en ningún caso los de reparación de chapa y pintura, vehículos pesados, o maquinaria automóvil) con menos de 250 m²(u) (superficie útil).

Dentro de los talleres de reparación de vehículos se distingue la modalidad de talleres de reparación rápida, constituida por aquellos talleres con menos de 100 m²(u) de superficie utilizada y hasta dos (2) operarios, para los que, en determinadas situaciones se establecen regulaciones específicas.

Los usos industriales de 2.^a categoría se considerarán asimilados a los usos comerciales, pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos.

— Categoría 3.^a:

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio (superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m²(po) y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m²(t)) que no puedan ser consideradas de categoría 1.^a y 2.^a por incumplir alguno de los requisitos exigidos, y que, en general, aun con la adopción de medidas correctoras, puedan ocasionar molestias a las viviendas o a los locales de usos terciarios o de equipamiento comunitario si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellos.

En concreto, se incluirán en esta categoría: Los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automóvil; las estaciones de servicio, las unidades de suministro de combustible, y las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Estas últimas, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes, o, talleres de reparación de 2.^a categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de 2.^a categoría.

Los usos industriales de categoría 3.^a se implantarán (salvo en los casos que expresamente se señalan a continuación, así como en las Normas Particulares de las Áreas correspondientes) exclusivamente, en zonas de uso industrial.

Las industrias agrarias que cumplieren las condiciones específicas establecidas podrán instalarse en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas.

En sus variantes de estaciones de servicio (las instalaciones de lavado de coches se considerarán como usos asimilados a ellas) y unidades de suministro de combustible, sin embargo, podrán implantarse, además, en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, clasificados como sistema general viario, o colindantes con estos.

— Categoría 4.^a:

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande (superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3.600 m²(po) o de techo edificado superior a 5.000 m²(t)), y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios

dituztelako eta neurri zuzentzaileak hartu arren kaltegarritasun, osasungaiztasun edo eragozpenen iturri direlako.

Halaber, 3. kategoriako industrietarako ezartzen diren lursail okupagarriaren azaleraren eta sabai-azaleraren mugak gainditzen ez dituzten arren, espazio mugakideekiko maniobra, karga eta deskarga, biltegiratze edo aparkalekuko jarduera lagungarrien bolumen garrantzitsua sortzen duten produkzio-jarduera horiek barne hartuko dira kategorian honetan.

Horien artean eta beren ezaugarriak direla eta (nekazaritza eta abeltzaintzako industriak eta antzeko beste batzuk), 5. kategoriako industrietarako hartu behar direnak izan ezik, 2.000 m² (s) baino gehiagoko nekazaritza industriak hartuko dira.

Industria-erabilerarako zonetan besterik ez dira ezarriko eta nekazaritza-industrien kasuan baimenduta dauden landa-zonetan, bereziki erabilera horretara zuzentzen diren lursailetan. Jarduera horien esparruan soilik gauzatu beharko da jarduera, beharrezko erabilera lagungarriak barne hartuz (aire zabalean biltegiratzea, karga eta deskarga, maniobra, aparkamendua eta antzeko beste batzuk), kasuak kasu ezarritako baldintzetan.

Industria-tipologia honen erabilera lagungarritzat instalazioaren zaindariaren etxebizitza har daiteke –lursail bakoitzeko etxebizitza bat (1)–. Arau partikularrean edo plangintza xehatuan espresuki zehaztu beharko da egoera hori.

— 5. kategorian:

Beharrezko produkzio-esparruaren hedapenagatik (20.000 m²-tik gorako lursail-azalera) edo arriskutsu, kaltegarri edo gogaikarri izateagatik, berariazko kokalekuetan soilik onar daitezkeen jarduerak biltzen ditu.

Berariazko industria-zonetan ezarriko dira, eta nekazaritza-industrien kasuan baimenduta dauden landa-zonetan. 4. kategoriako industriaren baldintza beretan ezarriko dira eta, betiere, beharrezko neurri zuzentzaileak aurkeztu beharko dira.

Industria-tipologia honen erabilera lagungarritzat instalazioaren zaindariaren etxebizitza har daiteke –lursail bakoitzeko etxebizitza bat (1)–. Arau partikularrean edo plangintza xehatuan espresuki zehaztu beharko da egoera hori.

Industria-jarduera bat industria-erabileretako kategorian jakin bati atxikitzeko, instalatutako potentziaren gehieneko mugez gainera, jarraian zerrendatzen diren eraginak orokorki baloratuko dira:

— Eragozpenak:

- * Zarata sortzea (lokal propioaren kanpoaldea eta aldame-neko kaltetuena).
- * Beroa sortzea.
- * Bibrazioak sortzea.
- * Hautsa sortzea.
- * Hondakin-urak sortzea.
- * Industria-hondakinak sortzea.
- * Merkantzien karga eta deskargen bolumena.
- * Aparkaleku-premiak.
- * Bistako instalazioak edo biltegiratzeak.
- * Langileen pilaketak.

— Kaltegarritasuna eta osasungaiztasuna:

- * Gas kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzen emisioa.
- * Eragin kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin-urak sortzea.
- * Gai toxikoen manipulazioa.
- * Erradiazioak sortzea.
- * Hondakin solido kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

— Arriskugarritasuna:

- * Material erregarri, suharbera edo lehergarrien manipulazioa.

libres, o, por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras.

Así se incluirán en esta categoría, aquellas actividades productivas que, aún cuando no superen los límites de superficie de parcela ocupable y superficie de techo establecidos para las industrias de 3.ª categoría, den lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento, o aparcamiento sobre los espacios colindantes, que haga incompatible la utilización compartida de los mismos con otras actividades.

Entre ellas, y, con la salvedad de aquéllas que por sus características (industrias agropecuarias y otras similares) deban considerarse como industrias de categoría 5.ª, se considerarán en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m²(t).

Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial, y, en el caso de las industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen, sobre parcelas destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios (almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otras similares), en las condiciones establecidas en su caso.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse (esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado) la vivienda del guarda de la instalación (una (1) vivienda por cada parcela).

— Categoría 5.ª:

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario (superficie de parcela superior a 20.000 m²) o su carácter peligroso, nocivo o molesto, sólo pueden admitirse en emplazamientos específicos.

Su implantación se realizará en zonas industriales específicas, y, en el caso de las industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas. La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de categoría 4.ª e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias.

Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse (esta circunstancia deberá especificarse de manera expresa en la Norma Particular o en el planeamiento pormenorizado) la vivienda del guarda de la instalación (una (1) vivienda por cada parcela).

Para adscribir una actividad industrial a una categoría de uso industrial determinada, se valorarán con carácter general los efectos enumerados a continuación, además de los límites máximos de potencia instalada:

— Molestias:

- * Producción de ruido (Exterior del local propio y vecino más afectado).
 - * Producción de calor.
 - * Producción de vibraciones.
 - * Producción de polvo.
 - * Producción de aguas residuales.
 - * Producción de residuos industriales.
 - * Volumen de cargas y descargas de mercancías.
 - * Necesidades de aparcamiento.
 - * Instalaciones o almacenamientos visibles.
 - * Aglomeraciones de personal.
- Nocividad e insalubridad:
- * Emisión de gases contaminantes, tóxicos o insalubres.
 - * Producción de aguas residuales de efectos contaminantes, tóxicos o insalubres.
 - * Manipulación de materias tóxicas.
 - * Producción de radiaciones.
 - * Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.

— Peligrosidad:

- * Manipulación de materiales combustibles, inflamables o explosivos.

* Produkzio-prozesu eta presiozko ontzi arriskugarrien erabilpena.

* Erasotzaile kimikoen jario- eta isurketa-arriskurik izatea.

Jarduera batean instalatutako potentziatzat elementu mekaniko mugikorak dituzten makina finko guztien potentziaren batura hartzen da, CVtan neurtua. Konputu horretatik kanpo geratzen dira aire-ateragailuak, igogailuak edo antzekoak, betiere beren funtzioa jardueraren beraren berezko xedeaz bestelakoa denean eta bertako pertsonalak edo kanpoko publikoak erabiltzeko lokalaren giro-egokitzapen eta egokitzapen funtzional hobea lortzera zuzendua. Horren kaltetan izan gabe, aipatutako instalazioen instalazioaren multzoan exijit daitezkeen neurri zuzentzaileen mende jarri ahal izango dira.

Zarata sortzeko mugak administrazio eskudunak finkatuko ditu kasuan-kasuan.

Industria-erabilerak kategoria jakin bati atxikitzeko ondorioetarako, edozein kasutan, karga eta deskargara edota mota horretako konponketa-lantegietan ibilgailuak jasotzera zuzendutako espazio estaliak konputatuko dira. Aitzitik, garaje-erabilera lagungarrietara zuzendutako lokalen azalera ez da konputatuko.

3. Hirugarren sektoreko erabilerak.

A) Honako modalitate hauek ezartzen dira hirugarren sektoreko erabileren artean:

- Hotel-erabilera.
- Merkataritza-erabilera.
- Bulego-erabilera.
- Atsedeen erabilera.
- Osasun- eta asistentzia-erabilera.
- Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.
- Kanpaleku turistikoetarako erabilera.

B) Pertsonen irabazizko xedez ostatu ematea ulertzen da hotel-erabileratzat, modalitate edozein izanik ere (hotelak, ostatuak, egoitza-hotelak, motelak, pentsioak eta aparthotelak).

Hotel erabileraren erabilera erantsi eta lagungarrien artean, etxebizitza-lokal bat eta garaje-erabilera kontuan hartuko da hotel-instalazio bakoitzeko, azken hau espresuki arautu ahal izango delarik kasuan-kasuan.

Alogera-erregimenean ustiatutako apartamentu-multzoak, aparthotel gisa hartzeko dagokion legeria sektorialak ezarritako eskakizunak betetzen ez dituztenean, ezarpen-baimenaren ondorioetarako, etxebizitza-erabileratzat eta, horrenbestez, egoitza-erabileratzat hartuko dira.

C) Merkataritza-erabilerak ondokoak bilduko dituzte: Artikuluen eta produktuen jendaurreko salmenta (handizkako nahiz txikizkako), ostalaritza-negozioak (tabernak, kafetegiak, pub-ak eta jatetxeak), jendearentzako zerbitzugintza, hala nola ile-apaindegiak, edergintza-aretoak, tindategiak (arropak jasotzea eta ematea), eta antzekoak, eta dagozkien erabilera lagungarriak. Hala ere, merkataritza-erabilera ez diren erabilera bereizgarrietara zuzendutako lursailetan izaera hori duten garaje-erabilerak ezartzen badira (merkataritza erabileren lagungarri alegia), horiekiko independenteki arautu beharko dira.

Publikoaren sarbide-eskari desberdinak, horrentzako apartakaleku-zerbitzua eta maniobra, karga eta deskargarako espazio-beharrak kontuan hartuta, ondoko kategorietan sailkatzen dira merkataritza-erabilerak:

- 1. kategoria:

Espazio publikoen berezko erabilerarekin (espaloiak, lorategiak eta oinezkoentzako eremuak eta bestelakoak) bateragarria den eta, horrenbestez, horietan emakida administratiborako erregimenean ezartzeko baimena jaso dezakeen (plangintzak espresuki hala aurreikusi ez arren) 25,00 m²-tik (e) beherako azalera erabilgarria duen saltoki txikia, behin-behineko eraikinetan kokatutakoa. Halaber, espazio pribatuetan ezarri ahal izango da, hala zehazten bada.

* Utilización de procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.

* Existencia de riesgo de derrames y vertidos de agresivos químicos.

Se entiende por potencia instalada en una actividad, a la suma en «CV» de la potencia de todas sus máquinas fijas que posean elementos mecánicos móviles. Se excluye de tal cómputo la potencia de instalaciones mecánicas como extractores de aire, ascensores, y otras similares, cuya función sea ajena a la finalidad propia de la actividad, estando dirigida al mejor acondicionamiento funcional y ambiental del local para su uso por el personal propio o el público externo. Sin perjuicio de ello, tales instalaciones podrán ser sometidas a las medidas correctoras exigibles en el conjunto de la instalación.

Los límites de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la administración competente.

A los efectos de la adscripción de los usos industriales a una determinada categoría se computarán, en todo caso, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga, o, a recepción de vehículos en los talleres de reparación de este tipo. No se computará, por el contrario, la superficie de los locales destinados a usos de garaje auxiliares.

3. Usos Terciarios.

A) Se establecen las siguientes modalidades de usos terciarios:

- Uso hotelero.
- Uso comercial.
- Uso de oficinas.
- Uso recreativo.
- Uso sanitario y asistencial.
- Usos terciarios diversos.
- Uso de campamentos turísticos.

B) Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas, con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades (hoteles, hostales, hoteles/residencia, moteles, pensiones y apartoteles).

Entre los usos anejos y auxiliares al hotelero, se considerarán, un local de vivienda por instalación hotelera, y el uso de garaje, el cual, sin embargo, podrá ser regulado de manera específica en cada caso.

Los conjuntos de apartamentos explotados en régimen de alquiler, cuando no cumplieren los requisitos establecidos por la legislación sectorial correspondiente para su consideración como apartoteles, se considerarán a los efectos de la autorización de su implantación como uso de vivienda, y, como tal, como uso residencial.

C) Los usos comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo (al por mayor o al por menor), los negocios de hostelería (bares, cafeterías, pubs y restaurantes) y la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías (recogida y entrega de prendas) y otras actividades similares así como los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter (auxiliares de los usos comerciales) en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de éstos.

Los usos comerciales, atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacios de maniobra, y carga y descarga de mercancías, se clasifican en las siguientes categorías:

- Categoría 1.^a:

Pequeño comercio de hasta 25,00 m²(u) de superficie útil, en construcciones provisionales, compatible con el uso propio de los espacios públicos (aceras, jardines y áreas peatonales y otros), por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos (en régimen de concesión administrativa), aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento. Asimismo, podrá implantarse en los espacios privados que así se establezca.

— 2. kategoria:

Egoitza, industria, hirugarren sektore edota ekipamendu komunitarioarako erabilerekin bateragarriak diren 25,00 m²-tik (e) gorako eta 300 m²-tik (e) beherako azalera erabilgarria duten, eta horietara nagusiki zuzendutako lursailetan berariazko eskakizunik gabe ezar daitezkeen merkataritza-jarduerak.

— 3. kategoria:

300 m² (s) baino gehiagoko eta 750 m² (e) baino gutxiagoko azalera erabilgarria erabiltzen duten merkataritza-jarduerak. Horiei, egoitza, industria edota hirugarren sektoreko erabilera-ko lursailetan ezartzeko, dagokion arau partikularrak edo plangintza xehatuak, edota, halakorik ezean, Udalak, lizentzia-emakidan berariazko baldintzak zuzenean jarri ahal izango dizkie, publikoarentzako sarbideei, merkantziei, aparkaleku-zuzkidurari edota karga eta deskargarako espazioari dagokienez. Kasu orotan, bide publikotik sarbide zuzena eta independentea (hala badagokio, zenbait merkataritza-instalazioek partekatua izan daiteke) duten lokaletan ezarriko dira.

— 4. kategoria:

750 m²-tik (e) gorako azalera erabilgarria okupatzen duten eta 2.000 m²-tik (s) beherako sabai-azalera duten merkataritza-jarduerak. Jarduera horiek okupatzen dituzten lokalen barnean beharrezko sarbide, maniobra eta karga eta deskargarako espazioak eduki beharko dituzte. Halaber, dagokion arau partikularrak edo plangintza xehatuak, edota, halakorik ezean, Udalak, lizentzia-emakidan, aparkaleku-zuzkidurari dagokionez, berariazko baldintzak jarri ahal izango dizkiote.

— 5. kategoria:

2.000 m²-tik (s) gorako azalera erabiltzen duten merkataritza-jarduerak. Dagokion arau partikularrak baimendu behar ditu. Barruan beharrezko sarbide, aparkaleku, maniobra, karga eta deskargarako espazioak bildu beharko dituzte nahitaez.

1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak, bulegoak, atsedeen-elkarteak, gastronomia-elkarteak, ausazko jokoaren aretoak, lokal itxietako kirol-instalazioak, mediku- eta albaitari-kontsultategiak, hirugarren sektoreko askotariko erabilerak, eta titular-tasun publiko zein pribatuko irakaskuntza, erakunde, osasun, asistentzia, atsedean, erlijio eta ekipamendu sozio-kulturalerako erabilerak 2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabilerara asimilatutzat hartuko dira. Hori dela eta, kasu orotan, bereziki merkataritza-erabilerak ezartzera zuzendutako lursail eta lokalak ezartzea baimentzen da, betiere horientzat exijitzen diren baldintza beretan, egoera hori espresuki zehaztuta ez badago ere, kasuan kasu bete beharko diren baldintza partikularren kaltetan izan gabe.

Beren ezaugarriak, erabilitako material edo bitartekoak, manipulatuak eta biltegitatuak direla eta, eragozpen garrantzitsurik nahiz pertsonen edo gauzen osasungarritasun zein segurtasunerako arriskurik sortzen duten merkataritza-erabilerak industria-erabilerari aplikagarri zaizkion arauak bete beharko dituzte, Euskal Autonomia Erkidegoko ingurumena babesteko 3/1998 Lege orokorrean edota, hala badagokio, hura ordezkatzeko duen legezko xedapenean aurreikusitako jarduera-lizentzia lortu beharraz gain.

Merkataritza-erabilerak kategoria jakin bati atxikitzearen ondorioetarako, funtzionalki integraturik dauden elkar-teak (hala nola, merkataritza-galeriak edo -zentroak) eta baimendutako mugen barruan industria-jarduerak barne hartzen dituzten merkataritza-erabilerak jarduera bakartzat hartuko dira, industria-erabileretara berariaz zuzendutako azalera berezirik kontuan hartzearen kaltetan izan gabe, aplikagarri zaien erregulazioa betetzeari dagokionez.

Ondorio horietarako, jarduerari atxikitako espazio estali guztiak konputatuko dira, besteak beste, galeriak eta oinezkoentzako espazio estaliak, bulego lagungarriak, biltegitatzeko espazioak, lantegi lagungarriak eta karga eta deskargara zuzentzen diren espazio estaliak. Aitazitik, ez dira kontuan hartuko garaje-erabilerak lagungarrietara zuzentzen diren azalera.

— Categoría 2.^a:

Actividades comerciales que ocupen más de 25,00 m²(u) y menos de 300 m²(u) (superficie útil), compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

— Categoría 3.^a:

Actividades comerciales que ocupen más de 300 m²(u) y menos de 750 m²(u) (superficie útil), para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso en locales con acceso directo e independiente, (en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales) desde la vía pública.

— Categoría 4.^a:

Actividades comerciales que ocupen más de 750 m²(u) (superficie útil) y tengan menos de 2.000 m²(t) de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a la dotación de aparcamiento.

— Categoría 5.^a:

Actividades comerciales que ocupen más de 2.000 m²(t). Su implantación deberá estar autorizada expresamente en la Norma Particular correspondiente. Deberán disponerse obligatoriamente en su interior los espacios de acceso, aparcamiento, maniobra y carga y descarga necesarios.

Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.^a, 3.^a y 4.^a categorías, los usos industriales de categorías 1.^a ó 2.^a, las oficinas, las sedes de asociaciones recreativas o gastronómicas, las salas de juegos de azar, las instalaciones deportivas en locales cerrados, los consultorios médicos y veterinarios, los usos terciarios diversos y el equipamiento docente, institucional, sanitario, asistencial, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, por lo que se autoriza en todo caso su implantación en las parcelas y locales, que se destinan de forma predominante a la implantación de usos comerciales, en las mismas condiciones que se exigen para éstos, sin necesidad de la definición expresa de esta circunstancia, sin perjuicio de las condiciones particulares que, en cada caso, se deban cumplimentar.

Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o la seguridad de las personas o de las cosas, deberán cumplimentar las normas de implantación aplicables a los usos industriales, con independencia de su sujeción a la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley 3/1998 General de Protección del medio Ambiente del País Vasco, o disposición legal que en su caso lo sustituya.

A los efectos de la adscripción de los usos comerciales a una determinada categoría, se considerarán como una actividad única, las agrupaciones de comercios funcionalmente integradas, como galerías o centros comerciales; asimismo, los usos comerciales que incluyan actividades industriales dentro de los límites autorizados, sin perjuicio de la consideración independiente de las superficies destinadas de forma específica a estas últimas, respecto al cumplimiento de la regulación a ellas aplicable.

A dichos efectos, se computarán la totalidad de los espacios cubiertos adscritos a la actividad, como las galerías y espacios peatonales cubiertos, las oficinas auxiliares, los espacios de almacenamiento, los talleres auxiliares, o, los espacios cubiertos destinados a carga y descarga. No se considerarán, por el contrario, las superficies destinadas a usos de garaje auxiliares.

D) Bulego-erabilerak titulartasun pribatuko jarduera administratiboak biltzen ditu, hala nola, mota orotako enpresen egoitza eta ordezkariak administratiboak, banku, burtsa eta aseguru-tako bulegoak, gestoriak, despatxu eta estudio profesionalak, beren xedeagatik aurrez aipatutakoekin bateragarri eta asimilagarri suertatzen diren kalkulu-zentroak eta laborategiak, eta antzeko beste batzuk, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

E) Atsedeen-erabilerak, beren xedeagatik edo garatzen direneko irabazizko xedezko erregimenagatik ekipamendu komunitariotzat ezin har daitezkeen titulartasun pribatuko aisia eta astialdiaren okupazioa zuzendutako adierazpen komunitario desberdinak biltzen dituzte. Horien artean, atsedeen-elkar-teak edo gastronomikoak, zinemak eta antzokiak, dantzalekuak, ausazko jokoen aretoak, kasinoak, lokal itxietako kirol-instalazioak (gimnasioak, igerilekuak eta bestelakoak) eta aire zabaleko jolas- eta kirol-parkeak daude.

F) Osasun- eta asistentzia-erabilerak gaixoen tratamendua eta ostatua eta antzeko beste erabilera batzuk biltzen dituzte, batik bat irabazizko xedez garatzen direnean. Horien artean ospitaleak, klinikak, egoitza geriatrikoak eta mediku eta albaitarien kontsultategiak kontuan hartuko dira.

G) Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak, jarduera soziopolitikoak, kulturalak eta irakaskuntzakoak edo titulartasun publikoko antzeko beste batzuk biltzen dituzte, biztanleria osoari zerbitzu emateko xederik ezagatik edo berariazko irabazizko xedeak izateagatik ekipamendu komunitario gisa kalifikatzen ez direnak. Horien artean alderdi, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketa-areto pribatuak, akademia pribatuak eta bestelakoak kontuan hartuko dira.

H) Kanpaleku turistikotarako erabilerak pertsonen aldi baterako ostatua biltzen du, irabazizko xedez, eremu ez-hiritarretan burutua eta behin-behineko bitarteko ez-finko ez garatua, hala nola, kanpaina-dendez, ibilgailu egokitez, karabanez, eta bestelakoak.

Halaber, erabilera honetan bildutzat hartuko dira bere erabilera lagungarriak, hala nola, zerbitzuko langileen etxebizitza (etxebizitza bat -1-), bulegoak, ostalaritza-zerbitzuak, lehen premiako merkataritza eta ostatua ematen zaion jendeak soilik erabiltzeko kirol- eta jolas-instalazioak. Instalazio horiek eraikitza finko eta egonkorretan ezarri ahal izango delarik.

4. Landa-erabilerak.

A) Lehenetsunezko helburutzat lurraldearen ustiapen produktiboa duten jarduera guztiek osatzen dituzte erabilera hauek. Honako modalitate hauek ezarri dira:

- Erauzpen-erabilerak.
- Nekazaritza-ustiapenerako erabilerak.
- Baso-erabilerak.

B) Erauzpen-erabilerak harrobi eta aire zabaleko nahiz lurpeko meatzeen ustiapenak biltzen dituzte, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere. Zaindari edo jagolearen etxebizitza ez da horien artean barne hartutzat joko, mota horretako erabilerak ezartzeko exijitutako eskakizun orokorrak bete beharko baitira, ez eta hormigoia edo asfaltozko produktuak produzitzeko zentralak ere, horien kokaleku gisa aukeratutako aldameneko harrobitik ateratako agregakinik erabiltzen badute ere, kasu orotan 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko direlako.

C) Nekazaritza-ustiapenerako erabilerak nekazaritza-erabilerak (mota orotako begetalen laborantza eta produkzioa, baso-ustiapena izan ezik) eta ezinbestean ingurune landatarrean ezarri behar diren abeltzaintza- eta abere-produkzioarako erabilerak (edozein motatako abereen hazkuntza eta zaintzarekin zerikusirik dutenak) biltzen dituzte.

Hauetan bi kategoria bereizten dira:

— Nekazaritza-erabilera arruntak, langile partzialki edo guztiz profesionalizatuak garatutako ustiapenek osatzen dituztenak, ustiapena ekonomikoki bideragarria izateko gutxieneko produkzio-dimentsioko eskakizunak betetzen dituztenak. Egoera hori gaian eskudun den administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentuak) ziurtatu beharko du.

D) El uso de oficinas comprende las actividades administrativas, de titularidad privada, como las sedes y delegaciones administrativas de empresas de todo tipo, las oficinas de banca, bolsa y seguros, las gestorías, los despachos y estudios profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos, y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

E) Los usos recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias destinadas a la ocupación del ocio y el tiempo libre de titularidad privada, que por sus fines o el régimen lucrativo en el que se ejerzan no puedan ser consideradas como equipamiento comunitario. Entre ellas se encuentran las asociaciones recreativas o gastronómicas, los cines y teatros, las salas de fiestas, las salas de juegos de azar, los casinos, y las instalaciones deportivas en locales cerrados (gimnasios, piscinas, y otros), y los parques recreativos y deportivos al aire libre.

F) Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos. Entre ellos se considerarán los hospitales, las clínicas y las residencias geriátricas y los consultorios médicos y veterinarios.

G) Los usos terciarios diversos comprenden las actividades sociopolíticas, culturales, docentes u otras similares de titularidad privada, que por la ausencia de una finalidad de servicio al conjunto de la población o sus objetivos específicamente lucrativos no se califiquen como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

H) El uso de campamentos turísticos comprende el alojamiento temporal de personas con fines lucrativos, desarrollado con medios provisionales y no fijos, como tiendas de campaña, vehículos acondicionados, caravanas, y otros.

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los usos auxiliares del mismo como el de vivienda del personal de servicio (una (1) vivienda), las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado, los cuales podrán implantarse en construcciones fijas y estables.

4. Usos Rurales.

A) Se consideran como tales todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes modalidades:

- Usos extractivos.
- Usos de explotación agraria.
- Usos forestales.

B) Los usos extractivos comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los usos auxiliares correspondientes. Entre ellos, no se considerarán incluidos la vivienda de guarda o vigilante, la cual deberá cumplirar los requisitos generales exigidos para la implantación de este tipo de usos, ni las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aún cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse, las cuales en todo caso, se considerarán como usos industriales de categoría 5.³

C) Los usos de explotación agraria comprenden los usos agrícolas (cultivo y producción de todo tipo de vegetales con excepción de la explotación forestal) y los usos ganaderos y de producción animal (actividades relacionadas con la crianza y cuidado de todo tipo de animales) que deban implantarse necesariamente en el medio rural.

En ellos se distinguen dos categorías:

— Los usos de explotación agraria comunes, que estarán constituidos por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnan los requisitos de dimensión productiva mínima necesarios para una explotación económicamente viable. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la administración competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa).

Dagozkien erabilera lagungarriak barne hartutzat joko dira, eta horien artean etxebizitza-erabilera, ustiapenari atxikitako ibilgailuak eta makineria gordetzekoa, ustiapen horren produktua biltegiatzekoa eta horiek jatorrian zuzenean saltzekoa. Landa-turismoko jarduerak ezartzea baimendu ahal izateko, gaian indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak betetzeaz gain, nekazaritza-ustiapenaren osagarriak izan behar dute.

Era berean, ustiapenari lotutako nekazaritza-industriak ere erabilera lagungarritzat hartuko dira, hala nola, haren produktua jatorrian transformatzekoa, produkzio-prozesuan ekonomia nabarmenengatik justifikatzen denean eta mendekotasuna nagusiki ziurtatzen denean; bai eta lore- edo landare-mintegiak (betiere lurrian bertan egindako landaketa ez bada) eta nekazaritza eta abeltzaintzako mota orotako industriak, 2.000 m²-ko (s) gehieneko azaleraz.

— Nekazaritza-ustiapenerako erabilera ez-profesionalizatuak. Horien artean, nekazaritza-ustiapeneko erabilera arrunt gisa hartzeko exijitutako eskakizunak betetzen ez dituzten nekazaritza-ustiapenak barne hartuko dira. Ustiapenari lotutako laborantzarako lanabesak gordetzea soilik kontuan hartzen da erabilera lagungarri gisa.

D) Baso-erabilerak zura eta beste produktu batzuk baso-masak zuzenean ustiatur lortzera zuzendutako jarduerak eta lortutako produktuen lehen transformazioak biltzen dituzte, betiere bere ezaugarriengatik industria-erabilera bati asimilagarria ez direnean.

5. Komunikabide-erabilerak.

Ondoko modalitateak ezartzen dira komunikabide-erabileren artean:

- Ibilgailuen zirkulaziorako erabilera.
- Aparkaleku-erabilera.
- Garaje-erabilera.
- Oinezkoen zirkulaziorako erabilera.
- Trenbide-erabilera.

Ibilgailuen zirkulaziorako erabilera, zonan egokitzen eta onargarritzat hartutako bestelako erabileren zerbitzu zuzen eta eskusiborako aparkalekuko erabilera eta oinezkoen zirkulaziorako erabilera oinarritzko zerbitzu-erabilera erabilertzat hartuko dira kasu orotan, eta erabilera globaleko zona guztietan baimendutzat hartuko dira, egoera hori espresuki seinalatu beharrik gabe.

Ibilgailuak jabari publiko edo pribatuko espazioetan aire zabalean uztea hartzen da aparkamendutzat. Ibilgailuak espazio estali eta itxietan gordetzea, berriz, garajetzat hartzen da. Okupatutako lokalaren azaleraren arabera bi kategoria hauek bereizten dira garaje-erabileran:

- 1. kategoria: < 400 m²(s).
- 2. kategoria: > 400 m²(s).

Halaber, garaje-erabileran honako aldaera hauek ezartzen dira: Erabilera pribatuko garajea eta erabilera publikoko garajea. Erabilera pribatuko garajetzat hartuko dira beren jabeek soilik edo hauek zuzenean baimendutako beste batzuek erabiltzen dituzten garajeak; eta erabilera publikoko garajetzat, jendeak oro har erabiltzekoak direnak, sarrera libre izanik, dohainik nahiz ordainduta.

Erabilera honek, halaber, dagozkion erabilera lagungarri gisa ondokoak biltzen ditu: Komunak, instalazioen gelak eta antzeko beste batzuk, bai eta ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa azkarrerako lantegiak ere. Erregai hornitzeko unitateak, hornitegiak eta bestelako konponketa-lantegiak, ordea, baztertutzat jotzen dira.

Garaje- eta aparkaleku-erabilerak, oro har, egoitza, industria, ekipamendu komunitario eta hirugarren sektoreko erabilere erabilera lagungarritzat hartzen dira; hala ere, kasu honetan, dagozkion lursailean garatu beharreko aparkaleku- edota garaje-plazaren gehieneko kopurua, dagozkion erabilera nagusiaren zuzkidura-beharrari egokitu beharko zaio (hura gaintu gabe).

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes y entre ellos el de vivienda, guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación, el almacenamiento de los productos de la misma y su venta directa en origen. Se autorizará la implantación de actividades de agroturismo siempre, además de cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, tengan carácter complementario de la explotación agraria.

Asimismo, se considerarán como usos auxiliares las industrias agrarias vinculadas a la explotación, como la transformación en origen de los productos de la misma en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción, y, se garantice dicha dependencia con carácter predominante; los viveros de flores y plantas en los que la plantación no se realice sobre el terreno; y las industrias agropecuarias de todo tipo, hasta una superficie de techo máxima de 2.000 m²(t).

— Los usos de explotación agraria no profesionalizados, entre los cuales se incluirán las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agraria comunes. Como uso auxiliar se considerará exclusivamente la guarda de aperos de labranza adscritos a la explotación.

D) Los usos forestales comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque y los de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial.

5. Usos de Comunicaciones.

Se establecen las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- Uso de circulación rodada.
- Uso de aparcamiento.
- Uso de garaje.
- Uso de circulación peatonal.
- Uso ferroviario.

Los usos de circulación rodada, aparcamiento al servicio directo y exclusivo de los demás usos propiciados y admisibles en la zona y de circulación peatonal, tendrán en todo caso el carácter de usos de servicios básicos y se considerarán autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que dicha circunstancia se señale de manera expresa.

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado. Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados. En el uso de garaje se diferencian dos categorías en función de la superficie del local ocupado:

- Categoría 1.^a: < 400 m²(t).
- Categoría 2.^a: > 400 m²(t).

Asimismo en el uso de garaje se establecen las variantes de garajes de uso privado, y garajes de uso público. Se considerarán como de garajes de uso privado aquellos garajes que se utilicen de manera exclusiva por sus propietarios, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa; y como de garajes de uso público aquéllos que se destinen a su utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa.

Este uso comprende, también, como usos auxiliares los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos, y, los talleres de reparación rápida. Por el contrario, se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustible, estación de servicio, y, otros tipos de talleres de reparación.

Los usos de garaje y aparcamiento se considerarán, con carácter general uso auxiliares de los usos residenciales, industriales, terciarios y de equipamiento comunitario, si bien, en tal caso, el número máximo de plazas de aparcamiento o garaje a desarrollar en la parcela correspondiente se deberá adecuar (sin sobrepasarlas) a las necesidades de dotación del uso principal al que dé servicio.

6. Espazio libreetarako erabilerak.

Espazio libreetarako erabilera biztanleen aisia eta olgetara, elementu naturalak mantentzera, etab. zuzendutako jabari publikoko eta sarrera libreko espazioei propio zaien erabilera da. Bertan baztertuta daude eraikuntza-garapenak (salbuespen berezietan izan ezik) eta komunikabide-sareko instalazioak eta elementuak (errepideak, aparkalekuak, espaloiak eta antzeko beste batzuk).

Bertan ondoko modalitateak bereizten dira:

- Hiri-espazio libreetarako erabilera.
- Landa-espazio libreetarako erabilera.
- Lurralde-elementuen erabilera.

Hiri-espazio libreetarako erabilera hiri-esparruan kokaturik dauden espazio eraikiezinen berezkoa da, eta hiritarren aisia eta olgetara eta zuhaitzak eta landareak landatzera (plazak, oinezkoen esparruak, jolaserako areak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak) zuzendu ohi da. Bestalde, eraikuntzak edo azpiegiturak babesteko funtzioa betetzen duten espazioak edota soberakoak direlako eraikiezinak direnak ere halakotzat hartzen dira.

Halaber, erabilera honetan biltzen dira lorategiak mantentzeko erabilera lagungarriak (makineria, lanabesak eta materiala gordetzea, eta antzeko beste batzuk), bai eta beharrezkoak diren erabiltzaileentzako zerbitzurakoak (komun publikoak, eta antzeko beste batzuk).

Hiri-espazio libreetarako erabilera oinarritzko zerbitzurako erabileratzat hartuko da kasu orotan, eta erabilera globaleko zona guztietan zuzenean baimenduko da, egoera hori espresuki seinatu beharrik gabe.

Landa-espazio libreetarako erabilera landa-ingurunean aisia eta olgetara zuzendutako jabari publikoko lurrei dagokie.

Lurralde-elementuen erabilera giza jardueraren eraginari nagusitzen zaizkion lurraldeetako elementu naturalena da, hala nola, ibai-ubideena, mendi-gailur eta goi-mendiena, natur interesa duten zonena, eta jarduera produktibo edota antzeko beste giza erabilera aipagarri batzuei lotuta ez dauden bestelakoena.

7. Ekipamendu komunitarioarako erabilerak.

A) Ekipamendu komunitarioarako erabilerak, erakunde publiko nahiz pribatuek biztanleen zerbitzurako irabazizko xederik gabe egindako jarduerak biltzen dituzte.

Ildo horretatik, Udalak erakunde pribatu batek egindako jarduera jakin bat ekipamendu komunitario gisa kalifikatzerik izango du, jarduera hori batik bat asistentziala, zerbitzu publikokoa eta irabazizko xederik gabekoa dela baloratu ondoren.

Irabazizkotzat hartzen bada, jarduera hirugarren sektoreko erabilera gisa, edota, hala badagokio, egoitza erabilera gisa tipifikatuko da.

B) Honako modalitate hauek ezartzen dira ekipamendu komunitarioarako erabileren artean:

- Irakaskuntza-ekipamendurako erabilera.
- Kirol-ekipamendurako erabilera.
- Erakunde-ekipamendurako erabilera.
- Osasun-ekipamendurako erabilera.
- Asistentzia-ekipamendurako erabilera.
- Gizarte- eta kultur ekipamendurako erabilera.
- Atsedeen-ekipamendurako erabilera.
- Erljio-ekipamendurako erabilera.
- Zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilera.

C) Irakaskuntza ekipamendurako erabilerak irakaskuntza biltzen du, bere modalitate guztietan, titulartasun publiko zein pribatukoa, eta dagozkion erabilera lagungarriak ere.

D) Kirol-ekipamendurako erabilerak kirol-praktika eta kultura fisikoa biltzen ditu, beren modalitate guztietan, eta horien irakaskuntza, hala eraikinetan, nola espresuki horretarako egokitutako espazio libreetan, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere, irabazizko xederik gabe.

6. Usos de Espacios Libres.

El uso de espacios libres es el propio de los espacios de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc., en los que se excluyen (salvo excepciones singulares) tanto los desarrollos edificatorios como instalaciones o elementos de las red de comunicaciones (carreteras, aparcamientos, aceras y otros similares).

Se distinguen en él las siguientes modalidades:

- Uso de espacios libres urbanos.
- Uso de espacios libres rurales.
- Uso de elementos territoriales.

El uso de espacios libres urbanos es el propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación de arbolado y vegetación (plazas, áreas peatonales, áreas de juego, paseos, jardines y parques); el de los que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras; o, el de los que no resultan edificables por su carácter residual.

A su vez, se consideran como usos auxiliares de los anteriores los de mantenimiento de la jardinería (guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares) y servicio a los usuarios (aseos públicos y otros similares), necesarios.

El uso de espacios libres urbanos tendrá en todo caso el carácter de uso de servicio básico y se considerará directamente autorizado en la totalidad de las zonas de uso global sin necesidad de que esta circunstancia se señale de forma expresa.

El uso de espacios libres rurales es el correspondiente a los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión de la población en el medio rural.

El uso de elementos territoriales es el de los elementos naturales del territorio en los que prevalece éste carácter sobre la incidencia de la actividad humana, como el propio de los cauces fluviales, las cumbres y zonas de alta montaña, las zonas de interés naturalístico y otros, no sujetos a una actividad productiva u otro tipo de utilización humana relevantes.

7. Usos de Equipamiento Comunitario.

A) Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas sin fines de lucro por entidades públicas o privadas.

En ese sentido, el Ayuntamiento podrá calificar una determinada actividad ejercida por una entidad privada como equipamiento comunitario, previa valoración del carácter fundamentalmente asistencial, de servicio público, y no lucrativo, de la misma.

En caso de considerarse como lucrativa, la actividad se tipificará como uso terciario, o, en su caso, residencial.

B) Se establecen las siguientes modalidades de usos de equipamiento comunitario:

- Uso de equipamiento docente.
- Uso de equipamiento deportivo.
- Uso de equipamiento institucional.
- Uso de equipamiento sanitario.
- Uso de equipamiento asistencial.
- Uso de equipamiento sociocultural.
- Uso de equipamiento recreativo.
- Uso de equipamiento religioso.
- Uso de equipamiento de servicios públicos.

C) El uso de equipamiento docente comprende la enseñanza, en todas sus modalidades, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos auxiliares correspondientes.

D) El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro.

E) Erakunde-ekipamendurako erabilerak erakunde eta administrazio publikoen erabilerak biltzen ditu. Horien artean, alboko edo hurbileko beste erabilera batzuekin bateraezin diren funtzioak barne hartzen ez dituzten polizia-etxeak eta postabulegoak kontuan hartuko dira, bai eta, kasu orotan, dagozkien erabilera lagungarriak ere.

F) Osasun-ekipamendurako erabilerak, gaixoei ospitale, ambulatorio, klinika, kontsultategi eta antzeakoetan tratamendua eta ostatua ematea biltzen du.

G) Asistentzia-ekipamendurako erabilerak, besteak beste, biztanleria-sektore ezinduentzako ostatu eta asistentziako erabilerak biltzen ditu, hala nola erretiratuen etxeetakoak edo zaharren eta baliabiderik gabeko pertsonen egoitzetakoak.

H) Gizarte- eta kultur ekipamendurako erabilerak kultur sustapen edo sorkuntza artistikorako jarduerak biltzen ditu, hala nola liburategietan, museoetan, erakusketa, konferentzia edo kongresuetako aretoetan, musika-auditorioetan eta bestelakoetan, irabazizko xederik gabe.

I) Atsedeen-ekipamendurako erabilerak antzokiak, zinema, jolas-parkeak eta irabazizko xederik gabeko bestelako ogeta-erabilerak biltzen ditu.

J) Erlijio-ekipamendurako erabilerak, eliza, ermita, kapera eta erlijio katolikoko parroquia-zentroetan garatzen diren kultu edo erlijio-heziketarako jarduerak eta beste erlijio batzuetako zentroetan gara litezkeenak biltzen ditu, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere.

K) Zerbitzu publikoen ekipamendurako erabilerak, aurreko modalitateetan barne hartzen ez diren eta Administrazio Publikoaren organismo desberdinek garatzen dituzten biztanleria osoaren zerbitzurako erabilerak biltzen ditu, askotarikoak direnak eta ez berariaz administratiboak, hala nola, suhiltzaileak, polizia, merkatuak, posta, hilerriak, aterpetxeak, turismo-kanpalekuak eta beste zenbait (bai eta dagozkien erabilera lagungarriak ere), beren ezaugarri funtzionalak direla eta, batez ere beste erabilera batzuetara zuzendutako zonetan eta lursailetan ezartzeko bateraezin suerta daitezkeenak. Hori dela eta, erabilera honen ezarpenak berariazko erregulazio baten xede izan beharko du kasuan-kasuan.

Indarrean dagoen erabilera globaleko zonetarako Plangintzari buruzko Erregelamendua derrigorrezko zuzkidura gisa definitutako ekipamendu komunitariorako erabilerak, erabilera nagusi gisa egoitza, industria edo hirugarren sektoreko erabilerak dituztenak, oro har oinarrizko zerbitzurako erabilera gisa kontuan hartuko dira aipatutako zona guztietan (zatiko plangintzaren xede ez izan arren), eta ondorioz, horiek ezartzeko ez da beharrezkoa izango plangintzak espresuki baimentzea.

8. Zerbitzu-azpiegituretarako erabilerak.

A) Honako modalitate hauek ezartzen dira zerbitzu-azpiegituretarako erabileren artean:

— Ura hornitzeko azpiegituretarako erabilera.

— Hondakin-urak saneatu eta arazteko azpiegituretarako erabilera.

— Elektrizitatea hornitzeko azpiegituretarako erabilera.

— Telefono, telekomunikazio eta seinaleztapeneko azpiegituretarako erabilera.

— Erregaiak hornitzeko azpiegituretarako erabilera.

B) Ura hornitzeko azpiegituretarako erabilerak utegiak, araztegiak, hornidurarako arteria handiak eta biltegiak eta banaketako deposituak bilduko ditu, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak eta banaketa-sareak ere.

C) Hondakin-urak saneatu eta arazteko azpiegituretarako erabilerak tratamendu-estazioak eta araztegiak biltzen ditu, bai eta euri-urak edo hondakin-urak biltzeko kolektoreek eta horien elementu lagungarriak (hala nola, ponpaketa-estazioak, gainezkabideak, ekaitz-tangak, torlojuak, erpinak eta bestelakoak) osatzen dituzten saneamendu-sareak ere.

D) Elektrizitatea hornitzeko azpiegituretarako erabilerak banaketako estazioak eta azpiestazioak eta transformazio-zen-

E) El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público. Entre ellos se considerarán las comisarias de policía y las oficinas de Correos que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos, así como, en todos los casos, los usos auxiliares correspondientes.

F) El uso de equipamiento sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

G) El uso de equipamiento asistencial comprende, entre otros, los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los hogares de jubilados o las residencias de ancianos y personas desvalidas.

H) El uso de equipamiento sociocultural comprende las actividades de promoción cultural o creación artística, como las ejercidas en bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias o congresos, los auditorios de música y otros, con carácter no lucrativo.

I) El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos, y otros usos de esparcimiento ejercidos sin fines lucrativos.

J) El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto o formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales entre los de religión católica, y los que pudieran desarrollar en los centros de otras religiones, así como los usos auxiliares correspondientes.

K) El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, como los de bomberos, policía, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo y otros (así como los usos auxiliares correspondientes), desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso.

Los usos de equipamiento comunitario definidos como dotación obligatoria por el vigente Reglamento de Planeamiento para las zonas de uso global cuyos usos predominantes sean residenciales, industriales o terciarios, se considerarán con carácter general en todas las zonas citadas (aún cuando las mismas no sean objeto de planeamiento parcial) como usos de servicio básicos, por lo que su implantación no exigirá su autorización expresa por el planeamiento.

8. Usos de Infraestructuras de Servicios.

A) Se establecen las siguientes modalidades de usos de infraestructuras de servicios:

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de agua.

— Uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales.

— Uso de infraestructuras de suministro eléctrico.

— Uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización.

— Uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles.

B) El uso de infraestructuras de abastecimiento de agua comprenderá los embalses, las estaciones depuradoras; las grandes arterias de abastecimiento; y los depósitos de almacenamiento y distribución, así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.

C) El uso de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas residuales comprende las estaciones de tratamiento y depuración, y, las redes de saneamiento, formadas por colectores de recogida de aguas pluviales o residuales y sus elementos auxiliares, como estaciones de bombeo, aliviaderos, tanques de tormentas, tornillos, vértices y otros.

D) El uso de infraestructuras de suministro eléctrico comprende las estaciones y subestaciones de distribución y los cen-

troak, eta hornidura eta banaketarako aireko eta lurpeko sareak biltzen ditu, argiteria publikoa barne.

E) Telefono, telekomunikazio eta seinaleztapeneko azpiegiturarako erabilerak telefono-zentralak, irrati eta TBko emisorak eta produkzio-zentroak, mota orotako antenak, faroak eta antzekoak biltzen ditu, bai eta dagozkien erabilera lagungarriak eta dagozkien sareak ere.

F) Erregaiak hornitzeko azpiegiturarako erabilerak gas-bideak eta jende ororentzako zuzeneko zerbitzurako gas-banaketarako sareak bilduko ditu, bai eta horiei erantsitako produkzio, tratamendu eta biltegituratzeko instalazioak ere. Halaber, zuzeneko erabiltzaileen erregai-deposituak erabilera kategoria honetan barne hartutzat joko dira. Petrolioaren eratorri astunen (gas-olioa edo fuel-olioa) deposituak eta gas likidotuenak bereizten dira horien artean.

Mota orotako erregaiak produzitu eta biltegituratzeko instalazioak, salmentara zuzenduak edozein modalitatetan, industria-erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

Mota orotako zerbitzuen (ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta bestelakoak) banaketa-sareak, ura hornitzeko edo hondakin-urak bideratzeko ponpaketa-estazioak, energia elektrikoa transformatzeko zentroak eta petrolioaren eratorrien (gas-olioa edo fuel-olioa) deposituak, erabiltzaileen zuzeneko zerbitzurako direnak, oinarrizko zerbitzurako erabileratzat hartuko dira, eta erabilera globaleko zona guztietan baimenduta daude egoera hori espresuki definitu beharrik gabe.

Aitzitik, beste erabilera batzuen lagungarriak diren gas erregari likidotuen deposituak plangintzak espresuki baimendu beharko ditu.

Zerbitzu-azpiegituren sareetako elementuak lurzorua nagusiki okupatu behar dutenean eta okupazio horrek bertan beste erabilera batzuk ezartzeko aukera baztertzan duenean soilik adieraziko dira zonakatzean.

1.2. KAPITULUA. KALIFIKAZIO GLOBALA

1.2.1. artikulua. Kalifikazio globaleko erregimena formulatzea.

Proiektu honek antolatutako esparrua ondoko dokumentuetan ezartzen den kalifikazio globaleko erregimenaren mende izango da:

— Kapitulu hau, hots, «1.2. Kalifikazio globala», eta «Hirigintzako Esku-hartze Eremuetarako (HEE) Arau Partikularretako» «II.1 Kalifikazio Globala» atala, biak «B. Hirigintza-arauak» dokumentuak.

— «D. Planoak» dokumentuko udal-mugapeari dagozkion lurzoruaren kalifikazioaren eta egitura organikoaren definizioari dagozkion planoak, eta «B. Hirigintza-arauak. Arau partikularrak» dokumentuko zonakatze globalari dagozkionak.

1.2.2. artikulua. Kalifikazio globalaren sistematizazioa.

1. Kalifikazio globala jarraian adierazitako erabilera globaleko zona-moten arabera sistematizatzen da (proiektu honek ez ditu mugatzen «Hirugarren sektoreko zonak» erabilera globaleko zonak, ez eta «H. Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorra» ere. Horiek zerrendan barne hartzearen arrazoia kalifikazio globalari buruzko proposamenak sistematizatu eta antolatzea izan da):

- A. Egoitza-zonak.
- B. Industria-zonak.
- C. Hirugarren sektoreko zonak.
- D. Landa-zonak.
- E. Komunikabideen sistema orokorra.
- F. Espazio libreen sistema orokorra.
- G. Ekipamendu komunitariorako zonak.
- H. Zerbitzu-azpiegituren sistema orokorra.

tros de transformación, y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, incluso el alumbrado público.

E) El uso de infraestructuras de telefonía, telecomunicación y señalización comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V., las antenas de todo tipo, los faros y otros similares, así como los «usos auxiliares» correspondientes, y las redes correspondientes.

F) El uso de infraestructuras de abastecimiento de combustibles comprenderá los gasoductos y las redes de distribución de gas de suministro directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas. Asimismo se considerarán incluidos en esta modalidad de usos los depósitos de combustibles de los usuarios directos, distinguiendo en ellos entre los depósitos de derivados pesados del petróleo (gas oil o fuel oil) y los de gases licuados.

Las instalaciones de producción y almacenamiento de combustibles de todo tipo, destinadas a la venta en cualquiera de sus modalidades, se considerarán a todos los efectos como usos industriales.

Las redes de distribución de servicios de todo tipo (agua, saneamiento, energía eléctrica, telefonía, gas y otros) las estaciones de bombeo para el abastecimiento de agua o la conducción de aguas residuales, los centros de transformación de energía eléctrica y los depósitos de derivados del petróleo (gasóleo o fuel oil) de servicio directo al usuario se considerarán como usos de servicio básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la definición expresa de esta circunstancia.

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados, auxiliares de otros usos deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

Los elementos de las redes de infraestructuras de servicios se reflejarán en la zonificación, exclusivamente, cuando deban ocupar el suelo de forma predominante, y, esa ocupación sea excluyente de la implantación superpuesta de otros usos.

CAPITULO 1.2. CALIFICACION GLOBAL

Artículo 1.2.1. Formulación del régimen de Calificación Global.

El ámbito ordenado por el presente proyecto queda sometido al régimen de Calificación Global establecido en:

— El presente capítulo «1.2. Calificación Global» y el apartado «II.1 Calificación Global» de las «Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística (A.I.U.)», ambos del documento «B. Normas Urbanísticas».

— Los planos correspondientes a la definición de la Calificación del Suelo y Estructura Orgánica correspondientes al término municipal del documento «D. Planos», y de la Zonificación Global del documento «B. Normas Urbanísticas. Normas Particulares».

Artículo 1.2.2. Sistematización de la Calificación Global.

1. La Calificación Global se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos de zonas de uso global (el presente proyecto no delimita zonas de uso global «C. Zonas Terciarias», ni «H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios»). Su inclusión en la relación planteada obedece a razones de sistematización y organización de las propuestas de calificación global):

- A. Zonas Residenciales.
- B. Zonas Industriales.
- C. Zonas Terciarias.
- D. Zonas Rurales.
- E. Sistema General de Comunicaciones.
- F. Sistema General de Espacios Libres.
- G. Zonas de Equipamiento Comunitario.
- H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios.

2. Proiektu honek antolatutako esparruan, erabilera globaleko zonak eta bakoitzean bereizten diren aldagaiak hauek dira:

A. Egoitza-zonak.

A.10. Antzinako egoitza-asentamenduen zona.

A.20. Eraikuntza irekiko egoitza-zona.

A.30. Garapen baxuko eraikuntzako egoitza-zona.

B. Industria-zonak.

B0.10. Industria-zona arrunta.

B0.20. Industria-zona berezia.

D. Landa-zonak.

D.10. Nekazaritza eta abeltzaintza-zona eta landazabala.

D.20. Baso-zona.

D.30. Babes bereziko landa-zona (Aralarko parke naturala).

E. Komunikabideen sistema orokorra.

E.10. Errepideak.

E.20. Hiri-bide nagusiak.

F. Espazio libreen sistema orokorra.

F0.10. Espazio Libreak.

F0.20. Ibai-ubideak.

G. Ekipamendu komunitarioak.

G0.10. Ekipamendu komunitarioa.

3. Erabilera globaleko zonei aplikagarria zaien eraikuntza-eta erabilera-erregimena ondoko zehaztapenek osatzen dute:

— Zona horietako bakoitzerako ondorengo artikuluan eza-rritako zehaztapenek.

— Hirigintzako Esku-hartze Eremuei buruzko arau partikularretako II.1 epigrafean ezarrita dauden kalifikazio globalari buruzko zehaztapenek.

1.2.3. artikulua. Erabilera globaleko zonen eraikuntza-eta erabilera-erregimen orokorra.

1. A.10. Antzinako egoitza-asentamenduen zona.

- Eraikuntza-erregimena.

Euren berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintzako kontuan izanda gorde beharreko egoitza-asentamenduek itxuratutako zonak.

Bertan, oinarritzko alderdietan, jatorrizko lursail-zatiketa eta espazioaren eta eraikuntzaren morfologia mantendu beharra dago. Era berean, eraikuntza- eta urbanizazio-elementu garrantzitsuak gorde behar dira.

Zona horien eraikuntza-erregimena eremuari dagokion arau partikularrean ezarriko da, aurreko irizpideei jarraituz.

- Erabilera-erregimena.

Eremurako arau partikularrean eta garapen-plangintzan, hala badagokio, ezartzen diren birdoitzeen eta osagarrien kalte-tan izan gabe, «A.20» zonetarako ezarritako erabilera-erregimena izango da aplikagarria. Dena den, debekatuta dago industria-erabilerak ezartzea, 1. kategoriakoak soilik salbuetsita.

2. A.20. Eraikuntza irekiko egoitza-zona.

- Eraikuntza-erregimena.

Egoitza-eraikinak ezartzera zuzendutako zonak, dentsitate ertain edo handiko blokeek itxuratutakoak, antolaera irekian. Hala badagokio, eraiki gabeko espazio erantsiak izan ditzakete.

Zona hauetako eraikuntza bereizgarriak «a.20» lursailen berezkoak dira.

Eraikuntzaren forma erregulatzen duten oinarritzko baldintzatzaileak, modu osagarrian, «Hirigintza-arauak» dokumentu honetako «3.1» eta «3.2» kapituluetan eta Hirigintzako Esku-hartze Eremuei buruzko arau partikularretako «II.1 Kalifikazio orokorra» atalean zehazten dira.

2. Las zonas de uso global y las variantes que en cada una de ellas se diferencian en el ámbito ordenado por el presente proyecto son concretamente las siguientes:

A. Zonas Residenciales.

A.10. Asentamientos Residenciales Antiguos.

A.20. Residencial de Edificación Abierta.

A.30. Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo.

B. Zonas Industriales.

B.10. Zona Industrial Común.

B.20. Zona Industrial Especial.

D. Zonas Rurales.

D.10. Zona Agroganadera y de Campiña.

D.20. Zona Forestal.

D.30. Zona Rural de Protección Especial (Parque Natural de Aralar).

E. Sistema General de Comunicaciones.

E.10. Carreteras.

E.20. Vías Urbanas Principales.

F. Sistema General de Espacios Libres.

F.10. Espacios Libres.

F.20. Cauce Fluvial.

G. Zonas de Equipamiento Comunitario.

G.10. Equipamiento Comunitario.

3. El régimen general de edificación y uso de las diversas zonas de uso global es el definido por:

— Las determinaciones establecidas para cada una de esas zonas en el artículo siguiente.

— Las determinaciones de calificación global establecidas en el epígrafe II.1 de las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística.

Artículo 1.2.3. Régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global.

1. A.10. Asentamientos Residenciales Antiguos.

- Régimen de Edificación.

Zonas configuradas por asentamientos residenciales antiguos a preservar, en atención a su singularidad, e interés histórico, cultural y urbanístico.

En ellas, se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria. Asimismo, se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

El régimen de edificación de dichas zonas será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Norma Particular del Area.

- Régimen de uso.

Sin perjuicio de los reajustes y complementos que, en su caso, se establezcan en la Norma Particular del Area y en el planeamiento de desarrollo, será de aplicación el régimen de uso establecido para las zonas «A.20», prohibiéndose, eso sí, con la sola excepción de los de categoría 1.^a, la implantación de usos industriales.

2. A.20. Residencial de Edificación Abierta.

- Régimen de Edificación.

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales, configuradas por bloques de densidad media o alta, en disposición abierta, que podrán contar, en su caso, con espacios no edificados anejos.

Las edificaciones características de dichas zonas son las propias de las parcelas «a.20».

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen, complementariamente, en los capítulos «3.1» y «3.2» de estas «Normas Urbanísticas» y en el apartado «II.1 Calificación Global» de las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística.

- Erabilera-erregimena.
- Berezko erabilerak:
- Egoitza-erabilerak.
- Erabilera onargarriak:
- * «a.20» lursailetan oro har baimendutakoak, «Hirigintza-arauak» dokumentu honetako «1.3.3» artikuluan eta «3.2» kapituluko 2. sekzioan ezarritako baldintzetan.

* Beste espazio eta lursail batzuetan.

Hirugarren sektoreko erabilerak: - Hirugarren sektoreko erabilerak: Dagokion arau partikularrean nahiz plangintza xehatua berariaz erabilera horietara zuzendutako lursailetan.

Garajea.

Ekipamendu komunitarioa. Berezko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

3. A.30. Garapen baxuko eraikuntzako egoitza-zona.

- Eraikuntza-erregimena.

Dentsitate ertain edo txikiko egoitza-eraikuntzak ezartzera zuzendutako zonak, antolaera irekiko, atxikiko edo bakaneko eraikuntzek itxuratutakoak. Erantsitako espazio eraiki gabeak izango dituzte.

Zona hauetako eraikuntza bereizgarriak «a.30» lursailen berezkoak dira.

Eraikuntzaren forma erregulatzen duten oinarrizko baldintzatzaileak, modu osagarriak, «Hirigintza-arauak» dokumentu honetako «3.1» eta «3.2» kapitulueta eta Hirigintzako Eskuhartze Eremuei buruzko arau partikularretako «II.1 Kalifikazio orokorra» atalean zehazten dira.

- Erabilera-erregimena.

Zona hauetan «a.20» zonarako ezarritako erabilera-erregimena izango da aplikagarria. Dena den, debekatuta dago industria-erabilerak ezartzea, 1. kategoriakoak soilik salbuetsita.

4. B0,10. Industria-zona arrunta.

- Eraikuntza-erregimena.

Batik bat industria-erabilerarako zonak, oro har mota horretako jarduera funtzionalki eta juridikoki bateratu edo bereizietara zuzendutako eraikuntzek itxuratutakoak.

Eraikuntzaren forma erregulatzen duten oinarrizko baldintzatzaileak, modu osagarrian, Hirigintzako Eskuhartze Eremuei buruzko arau partikularretako «II.1 Kalifikazio orokorra» atalean zehazten dira.

- Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak:

Industria, kategoria guztietan.

— Erabilera onargarriak:

* «b» lursailetan oro har baimendutakoak, «Hirigintza-arauak» dokumentu honetako «1.3.3» artikuluan eta «3.3» kapitulueta ezarritako baldintzetan.

* Beste espazio eta lursail batzuetan:

Etxebizitza autonomoak: Proiektu hau onartu aurretik erabilera horretara zuzendutako egungo eraikinetan soilik.

Hirugarren sektoreko erabilerak: Dagokion arau partikularrean nahiz plangintza xehatua berariaz erabilera horietara zuzendutako lursailetan.

* Garajea.

* Ekipamendu komunitarioa: Berezko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

5. B0,20. Industria-zona berezia.

- Régimen de usos.

— Usos propiciados:

Usos residenciales.

— Usos admisibles:

* Los autorizados con carácter general en las parcelas «a.20», en las condiciones que se establecen en el artículo «1.3.3» y en la sección 2.ª del capítulo «3.2» de estas «Normas Urbanísticas».

* En otros espacios y parcelas.

Usos terciarios: En parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen de manera específica a esos usos.

Garaje.

Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos propiciados.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

3. A.30. Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo.

- Régimen de Edificación.

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales de densidad media o baja, configuradas por construcciones en disposición abierta, adosada o aislada, que dispondrán de espacios no edificados anejos.

Las edificaciones características de dichas zonas son las propias de las parcelas «a.30».

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen, complementariamente, en los capítulos «3.1» y «3.2» de estas «Normas Urbanísticas» y en el apartado «II.1 Calificación Global» de las «Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística».

- Régimen de uso.

Será de aplicación en estas zonas el régimen de uso establecido para las zonas «a.20», prohibiéndose, eso sí, con la sola excepción de los de categoría 1.ª, la implantación de usos industriales.

4. B.10. Zona Industrial Común.

- Régimen de Edificación.

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole, funcional y jurídicamente unitarias o diferenciadas.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen en el epígrafe «II.1. Calificación Global» de las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

Industria, en todas sus categorías.

— Usos admisibles:

* Los autorizados con carácter general en las parcelas «b», en las condiciones que se establecen en el artículo «1.3.3» y en capítulo «3.3» de estas Normas Urbanísticas.

* En otros espacios y parcelas:

Viviendas autónomas: exclusivamente en edificios existentes y destinados a ese uso con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.

Usos terciarios: En parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen específicamente a esos usos.

* Garaje.

* Equipamiento comunitario: En las modalidades compatibles con los usos propiciados.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

5. B.20. Zona Industrial Especial.

- Eraikuntza-erregimena.

Batik bat industria-erabilerako eraikuntza-zonak, jarraian adierazten diren jarduera eta erabileretara oro har zuzendutako eraikuntzek itxuratutakoak.

Eraikuntzaren forma erregulatzen duten oinarrizko baldintzatzaileak, modu osagarrian, Hirigintzako Esku-hartzeko Eremuei buruzko arau partikularretako «I.1 Kalifikazio orokorra» atalean zehazten dira.

- Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak:

* Industria-erabilerak: Erabilitako teknologia eta eragiteko ezaugarriak (emisio kutsatzailerik ez, merkantziak mugitu eta biltegitzeko premia txikia, etab.) kontuan izanda, ezarri ondoren ingurumen-kalitate handia ahalbidetzen duten eta halaber zonan baimendutako hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitate eta aldagaian.

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

* Ekipamendu komunitarioa.

— Erabilera onargarriak:

Egoitza.

Berezko erabileren lagungarri gisa, eta dagokion arau partikularrean edo, hala badagokio, garapen-plangintzan erregulatutako baldintzetan.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

6. D.10. Nekazaritza eta abeltzaintza-zona eta landazabala.

- Eraikuntza-erregimena.

Zona honetan, oro har, antolamenduz kanpo deklarata baldin badaude salbu, egungo eraikuntzak erreformatzea eta, hala badagokio, zabaltzea baimentzen da, bai eta eraikuntza berriak egitea ere, landa-erabileretara nahiz baimendutako erabilera ez landatarretara zuzentzeko, «Hirigintza-arauak» dokumentu honetako «3.4» eta «3.5» kapituluetan ezarritako baldintzetan.

- Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak:

* Nekazaritza-ustiapenak.

* Baso-erabilerak.

* Espazio libreak, landa-espazio libreen eta lurralde-elementuen modalitateetan.

— Erabilera onargarriak:

* Egoitza-erabilerak: Baimendutako beste erabilera batzuen erabilera lagungarri gisa ezartzea baimentzen den kasuetan, eraikuntza berrietan nahiz egun daudenetan ezarri ahal izango dira.

Erabilera autonomo gisa, Arau Subsidiario hauek onartu aurretik jadanik erabilera horretara zuzendutako egungo eraikinetan soilik ezarri ahal izango dira.

* Nekazaritza-industriak.

* Hirugarren sektoreko erabilerak. Erabilera-modalitate hauean: Hotela, ostalaritza, atsedena, kirola, osasuna eta asistentzia. Egun dauden eraikinetan soilik, betiere landa-ingurunean ezartzea bidezkoa bada eta erabilgarritasun publikoari edo gizarte-interesari buruzko arrazoiekin justifikatzen bada.

* Erauzpen-erabilerak: Organismo eskudunek aldeztu aurretik baimenduta.

* Ekipamendu komunitarioa: Landa-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere bertan ezartzea bidezkoa bada eta erabilgarritasun publikoari edo gizarte-interesari buruzko arrazoiekin justifikatzen bada.

* Zerbitzu-azpiegiturak: Landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa edo egokia baldin bada, eta, hala badagokio, erabilgarritasun publikoari edo gizarte-interesari buruzko arrazoiekin justifikatzen bada.

* Aldeztu aurretik dagokion plan berezia nahitaez eginda, landa-ingurunean kokatu beharreko interes publikoko eta

- Régimen de Edificación.

Zonas de edificación de uso predominantemente industrial, configuradas por edificaciones destinadas con carácter general a las actividades y usos que se exponen a continuación.

Los condicionantes básicos, reguladores de la forma de la edificación, se definen en el epígrafe «I.1. Calificación Global» de las «Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística».

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

* Industriales: En las modalidades y variantes que, en atención a la tecnología utilizada y a las características de operación (ausencia de emisiones contaminantes; irrelevancia de las necesidades de movimiento y almacenamiento de mercancías; etc.), permitan un elevado nivel de calidad ambiental en la implantación y resulten compatibles con las actividades terciarias también autorizadas en la zona.

* Terciarios.

* Equipamiento comunitario.

— Usos admisibles:

Residenciales.

Con carácter de auxiliares de los usos propiciados, y en las condiciones reguladas en la correspondiente Norma Particular del Area, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

6. D.10. Zona Agrogranadera y de Campiña.

- Régimen de Edificación.

Zona en la que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la reforma, y en su caso, ampliación de las construcciones existentes, así como la construcción de nuevas edificaciones, sea para su destino a usos rurales o a usos no rurales autorizados, en las condiciones establecidas en los capítulos «3.4» y «3.5» de estas Normas Urbanísticas.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

* Explotaciones agrarias.

* Usos forestales.

* Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales y elementos territoriales.

— Usos admisibles:

* Residenciales. En los casos en los que se autorice su implantación como uso auxiliar de otros usos autorizados, podrán implantarse tanto en nuevas edificaciones como en las ya existentes.

Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones existentes ya destinadas a este fin con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

* Industrias agrarias.

* Terciarios. En las modalidades de usos hoteleros, de hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificios existentes y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

* Usos extractivos: previa autorización de los organismos competentes.

* Equipamiento comunitario: En las modalidades compatibles con el entorno rural, y siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

* Infraestructuras de servicios: Cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.

* Previa y preceptiva formulación del correspondiente plan especial, podrán implantarse nuevas edificaciones destina-

gizarte-erabilgarritasuneko erabileretara (ekipamenduak, hirugarren sektoreko lehen aipatutako erabilerak, turismoko kanpalekuak edo kanpinak, etab.) zuzendutako eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira. Plan berezi horrek finkatuko ditu aprobetxamendu, eraikuntza eta erabilerari buruzko bidezko baldintza zehatzak. Testuinguru horretan, etxebizitza lagungarri bat (1) ezartzea baimentzen da.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

7. D.20. Baso-zona. (Mendien Katalogoan 2.015.1, Agauntza, 2.015.2, Atizarte, 2.015.3, Marumendi zenbakiak sartuta dauden mendiak baso-erabilerako zona gisa sailkatuta gelditzen dira, Gipuzkoako Mendien Foru Arauaren arabera).

• Eraikuntza-erregimena.

Zona honetan, oro har, antolamenduz kanpo deklaratu badaude salbu, egungo eraikuntzak erreformatzea eta, hala badagokio, zabaltzea baimentzen da, bai eta baso-erabilerari soilik lotutako oin berriko eraikuntzak egitea ere.

• Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak:

* Baso-erabilerak: Zuhaitz-espezie autoktonoen ustiapienak mantendu beharko dira, eta ez da baimenduko hostozabalen zuhaitz-masak pinukoekin ordezkatzeko.

* Egungo nekazaritza-ustiapienak.

— Erabilera onargarriak:

* Egoitza-erabilerak: Egungo eraikinetan ezarri ahal izango dira.

Erabilera autonomo gisa, Arau Subsidiario hauek onartu aurretik jadanik erabilera horretara zuzendutako egungo eraikinetan soilik ezarri ahal izango dira.

* Hirugarren sektoreko erabilerak. Erabilera-modalitate hauek: Hotela, ostalaritza, atsedena, kirola, osasuna eta asistentzia. Egun dauden eraikinetan soilik, betiere landa-ingurunean ezartzea bidezkoa bada eta erabilgarritasun publikoari edo gizarte-interesari buruzko arrazoiekin justifikatzen bada.

* Ekipamendu komunitarioa: Landa-ingurunearekin bateragarriak diren modalitateetan, betiere bertan ezartzea bidezkoa bada eta erabilgarritasun publikoari edo gizarte-interesari buruzko arrazoiekin justifikatzen bada.

* Zerbitzu-azpiegiturak: Landa-ingurunean ezartzea beharrezkoa edo egokia baldin bada, eta, hala badagokio, erabilgarritasun publikoari edo gizarte-interesari buruzko arrazoiekin justifikatzen bada.

* Aldez aurretik dagokion plan berezia nahitaz eginda, landa-ingurunean kokatu beharreko interes publikoko eta gizarte-erabilgarritasuneko erabileretara (ekipamenduak, hirugarren sektoreko lehen aipatutako erabilerak, turismoko kanpalekuak edo kanpinak, etab.) zuzendutako eraikuntza berrietan ezarri ahal izango dira. Plan berezi horrek finkatuko ditu aprobetxamendu, eraikuntza eta erabilerari buruzko bidezko baldintza zehatzak. Testuinguru horretan, etxebizitza lagungarri bat (1) ezartzea baimentzen da.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

8. D.30. Babes bereziko landa-zona (Aralarko parke naturala).

• Eraikuntza-erregimena.

Zona honetan, oro har, antolamenduz kanpo deklaratu baldin badaude salbu, egungo eraikuntzak erreformatzea baimentzen da, Aralarko Baliabide Naturalak Antolatzeke Planak «landazabal» gisa definitutako zonetan izan ezik. Halakoetan, eraikuntza-erregimena Hirigintza-arau hauetako «D.10 Nekazaritza eta abeltzaintza-zona eta landazabala» zonarako aurreikusitakoa izango da.

Era berean, nekazaritza-ustiapienetara zuzendutako egungo eraikuntzak zabaltzea, bai eta eraikuntza berriak ezartzea ere, baldin eta, landa-ingurunearekin bateragarriak izateaz gain, behare-beharrezkoak badira eremua egoera naturalean aztertu eta artatzeko. Egungo ustiapienak hobetu eta arrazionalizatzea

das a usos de interés público y utilidad social (equipamientos; usos terciarios antes mencionados; campings o campamentos de turismo, etc.), que hayan de emplazarse en el medio rural. Dicho plan especial definirá las correspondientes condiciones específicas de aprovechamiento, edificación y uso. Se autoriza, en ese contexto, la implantación de una (1) nueva vivienda auxiliar.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

7. D.20. Zona Forestal (Los montes incluidos en el Catálogo de Montes con los n.º 2.015.1, Agauntza, 2.015.2, Atizarte, 2.015.3, Marumendi, quedan clasificados como Zonas de Uso Forestal en aplicación de la Norma Foral de Montes de Gipuzkoa).

• Régimen de Edificación.

Zona en la que, con carácter general, se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la reforma y, en su caso, ampliación de las construcciones existentes así como la nueva construcción de edificaciones de nueva planta vinculadas exclusivamente a los usos forestales.

• Régimen de uso.

— Usos propiciados:

* Usos forestales, debiéndose mantener las explotaciones de especies arbóreas autóctonas, no permitiéndose la sustitución de masas arbóreas de frondosas por las de pinos

* Explotaciones agrarias existentes.

— Usos admisibles:

* Residenciales. Podrán implantarse en edificaciones ya existentes.

Como uso autónomo exclusivamente podrán implantarse en edificaciones existentes ya destinadas a este fin con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

* Terciarios. En las modalidades de usos hoteleros, de hostelería, recreativos, deportivos, sanitarios y asistenciales, exclusivamente en edificios existentes y siempre que su implantación en el medio rural resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

* Equipamiento comunitario: En las modalidades compatibles con el entorno rural, y siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

* Infraestructuras de servicios: Cuando su implantación en el medio rural resulte necesaria u oportuna y se justifique, en su caso, por motivos de utilidad pública o interés social.

* Previa y preceptiva formulación del correspondiente plan especial, podrán implantarse nuevas edificaciones destinadas a usos de interés público y utilidad social (equipamientos; usos terciarios antes mencionados; campings o campamentos de turismo, etc.), que hayan de emplazarse en el medio rural. Dicho plan especial definirá las correspondientes condiciones específicas de aprovechamiento, edificación y uso. Se autoriza, en ese contexto, la implantación de una (1) nueva vivienda auxiliar.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

8. D.30. Zona Rural de Protección Especial (Parque Natural de Aralar).

• Régimen de Edificación.

Zona en la que se autoriza, salvo que estén declaradas fuera de ordenación, la reforma de las construcciones existentes, excepto en las zonas definidas como «campiña» por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Aralar, en cuyo caso el régimen de edificación será el previsto para la zona «D.10 Zona Agroganadera y de Campiña» de las presentes Normas Urbanísticas.

Se autoriza, asimismo, la ampliación de las construcciones existentes destinadas a explotaciones agrarias, así como la implantación de nuevas construcciones que, además de compatibles con el entorno rural, sean estrictamente necesarias para el estudio y conservación del área en su estado natural y los des-

zuzendutako eraikuntzak ere baimenduko dira, ingurumenaren gainean eragin kaltegarririk ez badakarte, Gipuzkoako Foru Aldundiko Ingurumen Zuzendaritzaren iritziz.

Ustiapenen joera hostozabalaren zuhaitz-masa landatzea izango da, eta ez da baimenduko masa horien azalera murriztea espazio natural horren barruan.

Bai aipatutako erreformak eta zabalkuntzak bai eta eraikuntza berriak ere, Hirigintza-arau hauetako «3.4» eta «3.5» kapi- tuluetan ezarritako baldintzetara egokituko dira.

- Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak:

- * Egungo nekazaritza-ustiapenak.

- * Baso-erabilerak.

* Espazio libreak, landa-espazio libreen eta lurralde-ele- mentuen modalitateetan.

— Erabilera onargarriak:

* Egoitza-erabilerak: Proiektu hau onartu aurretik zeuden eraikuntzetan soilik.

* Aralarko Baliabide Naturalak Antolatzeke Planak «landazabal» gisa definitutako zonetan, erabilera-erregimena Hirigintza-arau hauetako «D.10 Nekazaritza eta abeltzaintza- zona eta landazabala» zonarako aurreikusitakoa izango da.

* Ingurumenaren gaineko eraginari buruzko azterlana egin ondoren, bertan adierazten diren neurri zuzentzaileak hartuta eta plan berezi bat eginez gero, ondoko erabilerak ezarri ahal izango dira:

Ostalaritza-erabilera: Ostalaritza-erabileren modalitatean –egungo eraikinetan edo baimendutako beste erabilera batzuen lagungarri gisa soilik–, eta hotel-erabileren modalitatean, Baliabide Naturalak Antolatzeke Planak esandako moduan, Erremedio (380.573 m²) eta Marumendi (104.681 m²) esparruetan, –udal-mugapearen kalifikazio globaleko planoetan horretarako mugatutako esparruetan–. Saneamendu sistema egokia egongo da (hobi septikoa edo antzekoa), sare hidrologi- kora eta zorura kutsatzaileak isurtzea galaraziko duena.

Kirol-erabilera: Baimendutako beste erabilera batzuen lagungarri gisa eta erabilera nagusi gisa –lurraren egoera natu- ralaren aldaketa adierazgarririk ez dakarten modalitateetan–, baldin eta erabilera hori ezartzea bidezkotzat hartzen bada. Ezingo da igerilekurik edo kirol egiturarik eraiki, baldin eta haien ezaugarri, tamaina edo moldeengatik nabarmenki batera- ezinak badira kokaleku izango duten natura ingurunearekin.

— Atsedeen eta gizarte-erabilera: Baimendutako beste era- bilera batzuen lagungarri gisa eta erabilera nagusi gisa –lurra- ren egoera naturalaren aldaketa adierazgarririk ez dakarten modalitateetan–, baldin eta erabilera hori ezartzea bidezkotzat hartzen bada.

Industria-erabilera ez-kutsatzailea: 1.tik 4.era bitarteko kategorietan, udal-mugapearen kalifikazio globaleko planoetan horretarako mugatutako Imatzenea (42.119 m²) esparruan. Ezingo da inolako isurketa kutsatzailearik egin. Saneamendu sis- tema egokia egongo da (hobi septikoa edo antzekoa), sare hidrologikora eta zorura kutsatzaileak isurtzea galaraziko duena.

Zerbitzu-azpiegiturak: Baimendutako beste erabilera batzuen lagungarri gisa, ura hornitzeko, hondakin-urak araz- teko, telefoniako eta erregaien deposituetako modalitateetan.

Merkataritza: Baimendutako beste erabilera batzuen lagun- garri gisa.

Bulegoak: Baimendutako beste erabilera batzuen lagungarri gisa.

Aparkamendua (gainazalekoa): Baimendutako beste erabi- lera batzuen lagungarri gisa eta hura ezartzeak lur naturalaren aldaketa adierazgarririk ez badakar.

* Ekipamendu komunitarioa: Proiektua hau onartu aurretik zeuden eraikuntzetan soilik, landa-ingurunearekin

tinados a la mejora y racionalización de las explotaciones exis- tentes siempre que aquellas no supongan un impacto negativo para el medio y sea así estimado por la Dirección de Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Las explotaciones deberán tender a las plantaciones de masas arbóreas de frondosas no permitiéndose la disminución de la superficie de estas masas dentro de este Espacio Natural.

Tanto las citadas reformas y ampliaciones, como las nuevas construcciones se ajustarán a las condiciones establecidas en los capítulos «3.4» y «3.5» de estas Normas Urbanísticas.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

- * Explotaciones agrarias existentes.

- * Usos forestales.

* Espacios libres, en las modalidades de espacios libres rurales y elementos territoriales.

— Usos admisibles:

* Residenciales: Exclusivamente en edificaciones exis- tentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.

* En las zonas definidas como «campiña» por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Aralar el régimen de uso será el previsto para la zona «D.10 Zona Agroganadera y de Campiña» de las presentes Normas Urbanísticas

* Previa la formulación de un estudio de impacto medio ambiental, con la adopción de las medidas correctoras que en el mismo se indiquen, y la formulación de un Plan Especial, podrán implantarse los siguientes usos:

Hostelero: En la modalidad de usos de hostelería –sólo en edificios existentes o como uso auxiliar de otros autorizados, y en la modalidad de usos hoteleros, en los términos recogidos por el PORN, en los ámbitos de Erremedio (380.573 m²) y Marumendi (104.681 m²), delimitados en los planos de califi- cación global del término municipal. Se contará con un sistema de saneamiento adecuado (fosa séptica o similar) que impida la aportación de contaminantes a la red hidrológica y al suelo.

Uso deportivo: Como uso auxiliar de otros usos autorizados y como uso principal en aquellas modalidades que no exijan una alteración de las condiciones naturales del terreno signifi- cativa, siempre y cuando su implantación se considere oportuna. No se permitirá la construcción de piscinas ni estructuras deportivas que por sus características, volumen o formas resul- ten manifiestamente incompatibles con el medio natural en el que se hayan de ubicar.

Recreativo-social: Como uso auxiliar de otros usos autori- zados y como uso principal en aquellas modalidades que no exijan una alteración de las condiciones naturales del terreno significativa y siempre y cuando su implantación se considere oportuna.

Industriales no contaminantes en sus categorías 1.^a a 4.^a en el ámbito de Imatzenea (42.119 m²) delimitado en los planos de calificación global del término municipal. No se permitirá la realización de ningún tipo de vertido contaminante. Se contará con un sistema de saneamiento adecuado (fosa séptica o simi- lar) que impida la aportación de contaminantes a la red hidroló- gica y al suelo.

Infraestructura de servicios: En las modalidades de abaste- cimiento de agua, depuración de aguas residuales, telefonía y depósitos de combustible como usos auxiliares de otros autori- zados.

Comercio: Como uso auxiliar de otros usos autorizados.

Oficinas: Como uso auxiliar de otros usos autorizados.

Aparcamiento (en superficie): Como uso auxiliar de otros usos autorizados y sin que su implantación conlleve una altera- ción significativa del terreno natural.

* Equipamiento comunitario: Exclusivamente en edifica- ciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente

bateragarriak diren modalitateetan, betiere bertan ezartzea bidezkoa bada eta erabilgarritasun publikoari edo gizarte-interesari buruzko arrazoiekin justifikatzen bada.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

9. E.10. Errepideak.

- Eraikuntza-erregimena.

Zona hauetan ez da eraikuntzarik baimentzen, errepideen berezko elementu eta instalazio funtzionalak eta lagungarriak ezartzea salbu.

- Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak:

* Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.

* Aparkamendu publikoa.

— Erabilera onargarriak:

* Berezko erabileren erabilera lagungarriak –autobus-geltokiak, pisatzeko baskulak, sorospen-postuak, hornitegiak, erre-gaia hornitzeko unitateak eta antzekoak–.

* Zerbitzu-azpiegiturak: Sestranean soilik.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

10. E.20. Hiri-bide nagusiak.

- Eraikuntza-erregimena.

Zona hauetan ez da eraikuntzarik baimentzen, errepideen berezko elementu eta instalazio funtzionalak eta lagungarriak ezartzea salbu.

- Erabilera-erregimena.

«E.10» zonetarako ezarritakoari jarraituko zaio.

11. F0,10. Espazio Libreak.

- Eraikuntza-erregimena.

Ornamentaziozko eraikuntzako eta espazio librean lagungarriak diren erabileretara zuzendutako eraikuntza finkoak edo behin-behinekoak besterik ez dira baimentzen, lurpeko azpiegiturei dagozkien instalazioez gain.

- Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak:

Espazio librean erabilerak, horien erabilera lagungarriak barne.

— Erabilera onargarriak:

* 1. kategoriako merkataritza-erabilerak –kioskoak, etab.–, aldi baterakoak edo behin-behinekoak.

* Ekipamendu-erabilerak, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

- Jabari-erregimena:

Titulartasun publikoa.

12. F0,20. Ibai-ubideak.

- Eraikuntza-erregimena.

Zona hauetan, dagokion legeria sektorialak baimendutako eraikuntzak besterik ez dira onartzen.

Orokorki, Agauntza ibai arroaren ondoan dauden hiri er-muetan eta landa guneeetan 500 eta 100 urteko uholde aldietan uholdeak izateko arriskua dagoenez, kontuan hartuko da Euskal Autonomia Erkidegoko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatze Lurraldearen Antolamendurako Arloko Planeko «Uholde Arriskuko Zonei buruzko Arautegi Berariazkoa» izeneko E.1 kapituluko E.1.4 eta E.1.5 ataletan xedatutakoa. Era berean, higadura eta luizi arriskuarekin eta/edo akuiferoen hondabertasunarekin grafiatutako zonetan D.4.1 eta D.4.2 ataletan xedatutakoa beteko da.

- Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak:

proyecto, en las modalidades compatibles con el entorno rural, y siempre que su implantación en el mismo resulte oportuna y se justifique por motivos de utilidad pública o interés social.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

9. E.10. Carreteras.

- Régimen de Edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

* Circulación rodada y peatonal.

* Aparcamiento público.

— Usos admisibles:

* Usos auxiliares de los usos propiciados –paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio, unidades de suministro de combustible y otros similares–.

* Infraestructuras de servicios. Exclusivamente bajo rasante.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

10. E.20. Vías Urbanas Principales.

- Régimen de Edificación.

Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propios de las carreteras.

- Régimen de uso.

Se estará a lo establecido para las zonas «E.10»

11. F.10. Espacios Libres.

- Régimen de Edificación.

Se autorizan exclusivamente edificaciones ornamentales y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares de los espacios libres, así como la instalación de las correspondientes infraestructuras en el subsuelo.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

Usos de espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.

— Usos admisibles:

* Usos comerciales de 1.ª categoría –kioskos, etc.–, con carácter temporal o provisional.

* Usos de equipamiento, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio.

Titularidad pública.

12. F.20. Cauce Fluvial.

- Régimen de Edificación.

Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente.

Con carácter general en los ámbitos urbanos y núcleos rurales situados junto a la cuenca del río Agauntza afectados por las manchas de inundación con periodos de recurrencia de 500 y 100 años se tendrá en cuenta lo dispuesto en los apartados E.1.4 y E.1.5 del capítulo E.1 «Normativa Específica sobre Zonas Inundables» del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Asimismo, en las zonas grafiadas con riesgo de erosión, deslizamientos y/o vulnerabilidad de acuíferos se estará a lo dispuesto en los apartados D.4.1 y D.4.2.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados:

Lurralde-elementuak (ibai-ubideak).

— Erabilera onargarriak:

Indarrean dagoen legeriak onartutakoak.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

13. G0.10. Ekipamendu komunitarioak.

• Eraikuntza-erregimena.

Ekipamendu komunitarioak ezartzera zuzendutako zonak, dagokion arau partikularrean edota, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarritako eraikuntza-erregimen bereziari erantzun diotenak.

• Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilera:

Ekipamendu komunitarioa.

Hala badagokio, dagokion arau partikularrean oro har nahiz bereziki ezarritako modalitateetan.

— Erabilera onargarriak:

* Etxebizitza: Ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa (etxeb. 1).

* Ekipamenduaren bestelako erabilera lagungarriak edo hari asimilatuak.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

• Jabari-erregimena:

Titulartasun publikoa.

1.2.4. artikulua. Kalifikazio globaleko zehaztapenetan onartutako lotespen arautzailea eta tolerantziak.

1. Hala badagokio, Udaltzarak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarrituta, lurzoru urbanizagarrirako egin beharreko garapen-plangintzak (zatiko plana) doikuntzak barne hartu ahal izango ditu, alde batetik, erabilera globaleko antolatutako zonen eta, bestetik, lurzoru urbanizaezinen artean; zona horien azalera %5etik gorako portzentajearen inoiz gehitu edo murriztuko ez den moduan.

Baztertutako azalera (baztertu ahal izateko, jabeen onarpena espresa beharko da, dokumentu notarialean jasota), betiere, aldameneko lurzoru urbanizaezinari dagokion erabilera globaleko zonan barne hartuko dira.

2. Lurzoru urbanizagarrian, plangintza xehatuak egoitza-eta industria-erabilereara zuzendutako erabilera globaleko zonen zatiak sistema orokorren elementuei lotzea ezarri ahal izango du, baldin eta okupatutako azalera gainditzen ez bada mugatutako zona-azalera %10.

Baldintza horietan, aipatutako okupazioak ez du eskatuko eraginpeko zonei esleitutako hirigintza-aprobetxamendua bidoitzea.

Era berean, plangintza-beharrik gabe bada ere, lurzoru urbanizaezinean, landa-zonak aipatutako sistema orokorrean lotzea (adierazitako portzentajearen azpitik) erabaki ahal izango da.

3. Aurreko atalean azaldutako irizpidea berriaz aplikatzeko, elementu funtzionalak edo errepideetako zerbitzukoak (hornitegiak, sorospen-postuak, autobus-geltokiak eta bestelakoak) ezarri ahal izango dira, aipatutako sistema orokorren zerbitzurako eta horiei atxikita, sistema horietarako kalifikatutako kanpoko lurzoruetan, adierazitako lurzoruetan ezarpen hori espresuki baimenduta ez bada ere.

Ondorio horretarako, aipatutako elementuak ezartzea sistema orokorren eragin-esparruaren zabalkuntza gisa hartuko da, eta zabalkuntza hori lehen adierazitako mugetara egokitu beharko da.

Elementu horiek titulartasun pribatuko irabazizko xedea duten aprobetxamenduak barne hartzen baditu, eta erabilera globaleko dagokion zonarako zuzenean eta espresuki probe-

Elementos territoriales (Cauces fluviales).

— Usos admisibles:

Los autorizados por la legislación sectorial vigente.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

13. G.10. Zonas de Equipamiento Comunitario.

• Régimen de Edificación.

Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en la Norma Particular correspondiente, o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

• Régimen de uso.

— Usos propiciados:

Equipamiento comunitario.

En las modalidades establecidas, en su caso, sea de forma genérica o específica, en la «Norma Particular» correspondiente.

— Usos admisibles:

* Vivienda: Como uso auxiliar del equipamiento (1 viv.).

* Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

• Régimen de dominio:

Titularidad pública.

Artículo 1.2.4. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Global.

1. En base a razones objetivas de interés general que, en su caso, serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento de desarrollo (plan parcial) a formular en el Suelo Apto para Urbanizar podrá introducir ajustes en el límite entre, por un lado, las zonas de uso global ordenadas, y, por otro, el Suelo No Urbanizable, de tal forma que, en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%.

Las superficies excluidas (para dicha exclusión será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de los propietarios afectados) se incorporarán en todo caso a la zona de uso global correspondiente del Suelo No Urbanizable colindante.

2. En el Suelo Apto para Urbanizar, el planeamiento pormenorizado podrá establecer la afección de porciones de las zonas de uso global destinadas a usos residenciales e industriales por elementos de los sistemas generales, siempre que la superficie ocupada no supere el 10% de la superficie zonal delimitada.

En esas condiciones, la ocupación señalada no exigirá el reajuste del aprovechamiento urbanístico asignado a la zona o zonas afectadas.

Del mismo modo, aunque sin exigencia de planeamiento, en el Suelo No Urbanizable podrá acordarse la afección, por debajo del citado porcentaje, de zonas rurales por dichos sistemas generales.

3. Como aplicación específica del criterio expuesto en el apartado anterior, en las clases de suelo señaladas, se podrán implantar elementos funcionales o al servicio de las carreteras (estaciones de servicio, puestos de socorro, paradas de autobuses y otros), de servicio a estos sistemas generales y adosados a ellos, en suelos externos a los calificados para dichos sistemas, aún cuando en los suelos citados esa implantación no esté expresamente autorizada.

A tal efecto se considerará la implantación de los elementos reseñados como una ampliación del ámbito de afección de los sistemas generales, que deberá ajustarse a las limitaciones señaladas anteriormente.

Si dichos elementos incorporan aprovechamientos lucrativos de titularidad privada, y para la zona de uso global afectada se hubiese establecido de forma directa y expresa, y con carác-

txamendu-muga jakin bat izaera arautzailez ezarriko balitz, aprobetxamendu horiek konputatu egingo dira aipatutako muga kalkulatzeko. Irizpide hori ez da ezarriko erabilerak zuzkidura-koak badira, edota lurzoru publikoetan ezartzen badira.

4. Aipatutako zehaztapenen bidez proposatutako helburua lortuko dela ziurtatzen bada, hiri-lurzoruetarako eta lurzoru urbanizagarrietarako egin beharreko garapen-plangintzak bir-doitu ahal izango du plangintza orokorraren lerrunarekin proiektu honetan ezarritako antolamendu xehatuko zehaztapenen lurralde-eragina.

5. Lurzoru urbanizaezinean, plangintza bereziak eta obra-proiektuek aldatu ahal izango dute komunikabideen eta zerbitzu-azpiegituren sistema orokorrei dagozkien elementuen zonakatzeari, horien trazaduran eta dagozkien elementuen xehetasuneko konfigurazioan birdoikuntzak egin ahal izateko.

6. Proiektu honetan ezarritako zonakatzeko globalean egin-dako doikuntzak, aurreko epigrafeetan adierazitako mugen barruan ez badaude, Arau Subsidiarioen aldaketatzat hartuko dira ondorio guztietarako, eta aldez aurretik ezaugarri horietako espediente bat egitea eskatuko dute.

7. Lurzoru urbanizagarritzat sailkatutako erabilera globaleko zonetan eta hiri-lurzoru gisa sailkatutakoetan, espresuki hala ezartzen bada, antolatutako eraikuntza-aprobetxamendua mugatzearen ondorioetarako, zehaztapen arautzailetzat hartuko dira esleitutako eraikigarritasun-indizeak.

Eraikuntza-aprobetxamendu hori, betiere, adierazitako eraikigarritasun-indizeen eta emaitzazko zona-azalaren arteko biderkadura izango da; artikulua honetako aurreko ataletan baimenduta dauden zona-azalaren muga-doikuntzak egin ondoren, hala badagokio.

8. Eremuetarako arau partikularrek finkatu ahal izango dituzte dagokien erabilera globaleko zonaren berezko eraikuntza- eta erabilera-erregimenari egokitzen ez zaizkion egungo eraikuntzak.

1.3. KAPITULUA. KALIFIKAZIO XEHATUA.

1.3.1. artikulua. Kalifikazio xehatuko erregimena formulatzea.

1. Hurrengo artikuluan berezitatez erabilera xehatuko azpizonean erregimen juridikoa eta hirigintzako ondoren datozten zehaztapen guztiak bere osotasunean aplikatzearen emaitzazkoa da:

a) Kapitulu honetako «1.3.3» artikuluan azpizona bakoitzarako ezarritako eraikuntza, erabilera eta jabariari buruzko erregimen orokorra.

b) Dokumentu honetako «Hirugarren Titulua. Lursail eraikigarrien eraikuntza eta erabilera erregulatzeko ordenantzak» tituluari jasotako ordenantza erregulatuak.

c) Hiri-lurzoru gisa sailkatutako Hirigintzako Esku-hartze Eremuen kasuan, arau partikularretako «III. Antolamendu xehatua» epigrafean ezarritako zehaztapenak edota, hala bada-gokio, garapen-plangintzak ezartzen dituenak.

d) Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako Hirigintzako Esku-hartze Eremuen kasuan, egin beharreko garapen-plangintzak ezartzen dituen zehaztapenak.

2. Arau Subsidiarioen hauen aginduz nahiz ondoren aukeran hartzen den erabakiz, bai lurzoru urbanizagarriko bai, hala bada-gokio, hiri-lurzorurako egiten den garapen-plangintza egoitu egin behar da, betiere, aurreko «1.a» eta «1.b» ataletan aipatutako zehaztapenetara.

1.3.2. artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa.

1. Kalifikazio xehatua jarraian adierazitako erabilera xehatuko oinarritzako mota hauen arabera sistematizatzen da:

- Egoitza-lursailak.
- Industria-lursailak.
- Hirugarren sektoreko lursailak.

ter normativo, un límite de aprovechamiento determinado, aquellos serán computados a los efectos del cálculo de éste. No se aplicará este criterio si los usos tienen carácter dotacional, o, se implantan sobre suelos públicos.

4. Siempre que se garantice la consecución del objetivo propuesto mediante las mismas, el planeamiento de desarrollo a formular en los suelos urbanos y aptos para urbanizar podrá reajustar la incidencia territorial de las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en este proyecto con rango de planeamiento general.

5. En Suelo No Urbanizable el planeamiento especial y los proyectos de obra podrán modificar la zonificación de los elementos de los sistemas generales de comunicaciones e infraestructuras de servicios, para posibilitar reajustes en su trazado y en la configuración de detalle de sus elementos.

6. Los ajustes en la zonificación global establecida en el presente proyecto que no se encuentren dentro de los límites reseñados en los epígrafes precedentes, se considerarán a todos los efectos como modificaciones de las Normas Subsidiarias, y exigirán la previa formulación de un expediente de esas características.

7. En las zonas de uso global clasificadas como Suelo Apto para Urbanizar y en las clasificadas como Suelo Urbano en que así se establezca de manera expresa, se considerará como determinación normativa a los efectos de la limitación del aprovechamiento edificatorio ordenado, el índice o los índices de edificabilidad asignados.

El citado aprovechamiento edificatorio será, en todo caso, el producto de los índices de edificabilidad señalados por la superficie zonal resultante, una vez efectuados, en su caso, los ajustes de la delimitación zonal autorizados en los apartados anteriores del presente artículo.

8. Las Normas Particulares de las diversas áreas podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y respondan al régimen de edificación y uso propios de la zona de uso global en la que se sitúan.

CAPITULO 1.3. CALIFICACION PORMENORIZADA

Artículo 1.3.1. Formulación del régimen de Calificación Pormenorizada.

1. El régimen jurídico-urbanístico de las diversas subzonas de uso pormenorizado diferenciadas en el artículo siguiente es el que resulta de la aplicación de todas y cada una de las determinaciones siguientes:

a) Régimen general de edificación, uso y dominio establecido para cada una de ellas en el artículo «1.3.3» de este mismo Capítulo.

b) Ordenanzas Reguladoras contenidas en el «Título Tercero. Ordenanzas Reguladoras de Edificación y Uso de las Parcelas Edificables» de este mismo Documento.

c) En el caso de las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbano, las determinaciones establecidas concretamente en el epígrafe «III. Ordenación Pormenorizada» de las correspondientes Normas Particulares, o, en su caso, las que establezca el planeamiento de desarrollo.

d) En el caso de las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo apto para urbanizar, las determinaciones que establezca el planeamiento de desarrollo a formular.

2. El planeamiento de desarrollo que, ya sea por mandato de estas Normas Subsidiarias, o, por decisión opcional posterior, se formule tanto en el suelo apto para urbanizar, como, en su caso, en el suelo urbano, deberá adecuarse en todo caso a las determinaciones mencionadas en los apartados «1.a» y «1.b» anteriores.

Artículo 1.3.2. Sistematización de la Calificación Pormenorizada.

1. La calificación pormenorizada se sistematiza de acuerdo con los siguientes tipos básicos de usos pormenorizados:

- Parcelas Residenciales.
- Parcelas Industriales.
- Parcelas de Usos Terciarios.

- e. Komunikabideen sistemak.
- f. Espazio libreak.
- g. Ekipamendu komunitarioako lursailak.

Zerbitzu-azpiegiturak.

2. Aurreko epigrafean adierazitako erabilera xehatuena motak jarraian zehaztutako aldaeren arabera garatzen dira. Aldaera bakoitzak berariazko erabilera- eta eraikuntza-erregimena du (proiektu honek ez du espresuki lurrik kalifikatzen «h. Zerbitzu-azpiegiturak» zona gisa.

- a. Egoitza-lursailak.
 - a.10. Antzinako egoitza-asentamenduen lursaila.
 - a.20. Eraikuntza irekiko egoitza-lursaila.
 - a.30. Garapen baxuko eraikuntzako egoitza-lursaila.
- b. Industria-lursailak.
 - b.10. Industria-lursail arrunta.
 - b.20. Industria-lursail berezia.
- c. Hirugarren sektoreko erabileretarako lursailak.
 - c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak.
- e. Komunikabideen sistemak.
 - e.10. Errepideak.
 - e.20. Hiri-bide nagusiak.
- f. Espazio libreak.
 - f.10. Espazio libreak.
 - f.20. Espazio libre arruntak.
- g. Ekipamendu komunitarioako lursailak.
 - g.10. Ekipamendu komunitarioako lursailak.

3. Garapen-plangintzak erabilera xehatuko azpizonei beste aldaera batzuk definitu ahal izango ditu, horiei esleitutako eraikuntza- eta erabilera-baldintza partikularren arabera ezarri beharrekoak.

1.3.3. artikulua. Erabilera xehatuko azpizonei aplikagarria zaien eraikuntza, erabilera eta jabariaren erregimen orokorra.

Oro har, arau partikularrei buruzko zehaztapenak, hala badagokio, arau horietako «II. Hirigintza-erregimen orokorra» atalean espresuki ezarri behar direla ulertuko da, «plangintza orokorraren» lerruna esleitzuz.

Zehaztapenak «plangintza» edo «antolamendu» «xehtuari» buruzkoak baldin badira, arau partikularretako «III. Antolamendu xehatua» atalean edota, hala badagokio, «plangintza xehatua» definitu ahal izango dira, lerrun arautzaile hori esleitzuz:

- 1. a.10. Antzinako egoitza-asentamenduen lursaila.
- Eraikuntza-erregimena.

Euren berezitasuna eta interes historikoa, kulturala eta hirigintzako kontuan izanda gorde beharreko egoitza-asentamenduek itxuratutako zonak.

Bertan, oinarritzko alderdietan, jatorritzko lursail-zatiketa eta espazioaren eta eraikuntzaren morfologia mantendu beharra dago. Era berean, eraikuntza- eta urbanizazio-elementu garrantzitsuak gorde behar dira.

Helburu horiek ez dute baztertzeko aurrerako erabilera dauden elementuak edo eraikuntzak, bai eta, garapen-plangintzak hala ezarri gero, baliorik gabeko elementu erantsiak ere ordezkatzeko aukera, edota eraiki gabeko edo azpieraikitako lursailak okupatu edo kolmatatzeko. Halakoetan, eraikuntza berriek zonan dauden jatorritzko eraikuntzen eta elementuen oinarritzko jarraibide tipologikoak errespetatu beharko dituzte.

Zona horien eraikuntza-erregimena eremuari dagokion arau partikularrean ezarriko da, aurreko irizpideei jarraituz.

- Erabilera-erregimena.

Eremurako arau partikularrean eta garapen-plangintzan, hala badagokio, ezartzen diren birdoitzeen eta osagarrien kalte-

- e. Sistemas de Comunicaciones.
- f. Espacios Libres.
- g. Parcelas de Equipamiento Comunitario.
- h. Infraestructuras de Servicios.

2. Los tipos de usos pormenorizados reseñados en el epígrafe anterior, se desarrollan de acuerdo con las variantes que se definen a continuación, cada una de las cuales se caracteriza por un régimen específico de uso y edificación (el presente proyecto no califica expresamente terreno alguno como zona «h. Infraestructuras de Servicios»):

- a. Parcelas Residenciales.
 - a.10. Residencial de Asentamientos Antiguos.
 - a.20. Residencial de Edificación Abierta.
 - a.30. Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo.
- b. Parcelas Industriales.
 - b.10. Industrial Común.
 - b.20. Industrial Especial.
- c. Parcelas de Usos Terciarios.
 - c.10. Usos Terciarios.
- e. Sistemas de Comunicaciones.
 - e.10. Carreteras.
 - e.20. Vías Urbanas Principales.
- f. Espacios Libres.
 - f.10. Espacios Libres.
 - f.20. Espacios Libres Comunes.
- g. Parcelas de Equipamiento Comunitario.
 - g.10. Parcelas de Equipamiento Comunitario.

3. El planeamiento de desarrollo podrá definir nuevas variantes de subzonas de uso pormenorizado establecidas en función de la asignación a las mismas de condiciones particulares de edificación y uso.

Artículo 1.3.3. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

(Con carácter general se entenderá que las determinaciones que se remiten a las Normas Particulares deberán establecerse en su caso de manera expresa en el apartado «II. Régimen Urbanístico General» de las mismas, asignándoseles rango de «planeamiento general».)

Cuando las mismas se remiten al «planeamiento» o a la «ordenación» «pormenorizados» podrán definirse en el apartado «III. Ordenación Pormenorizada» de las Normas Particulares, o, en su caso, en el «planeamiento pormenorizado», asignándoseles ese rango normativo):

- 1. a.10. Residencial de Asentamientos Antiguos.
- Régimen de Edificación.

Zonas configuradas por asentamientos residenciales antiguos a preservar, en atención a su singularidad, e interés histórico, cultural y urbanístico.

En ellas, se ha de mantener, en sus aspectos fundamentales, la parcelación originaria y su morfología espacial y edificatoria. Asimismo, se han de conservar los elementos de edificación y urbanización de valor relevante.

Dichos objetivos no excluyen la posibilidad de la sustitución de elementos o construcciones que se encuentren en situación de ruina, y, cuando así lo establezca el planeamiento de desarrollo, de elementos añadidos carentes de valor, o, la ocupación o colmatación de parcelas inedicadas o subedicadas, en las que las nuevas construcciones deberán respetar la pautas tipológicas fundamentales de las edificaciones y elementos contruidos originarios existentes en la zona.

El régimen de edificación será el establecido, en sintonía con los criterios anteriores, en la correspondiente Norma Particular del Área.

- Régimen de uso.

Sin perjuicio de los reajustes y complementos que, en su caso, se establezcan en la Norma Particular del Área y en el pla-

tan izan gabe, «a.20» lursailetarako ezarritako erabilera-erregimena izango da aplikagarria.

2. a.20. Eraikuntza irekiko egoitza-lursaila.

• Eraikuntza-erregimena.

— Eraikuntza exentuek edo albotik atxikitakoek okupatuta dauden edo egon daitezkeen lursailak. Eraikuntza horiek horizontal eta bertikalki sargune bertikal komun baten gainean elkartuta dauden etxebizitzetara zuzenduta daude, eraikuntza-modulu bat edo gehiago itxuratuz. Behe-oineko lokalak egoitzazkoak ez diren erabileretara zuzendu ahal izango dira. Kasu horretan etxebizitzaren bestelako sarbidea izango dute espazio publikoetatik heltzeko.

Hala badagokio, aipatutako eraikuntzek eraiki gabeko espazio erantsiak izan ditzakete.

— Lursail berean eraikuntza bat baino gehiago barne hartu ahal izango da, eta erabilera komuneko zerbitzuetarako espazioak eta elementuak izango dituzten komunitateak sortzea baimenduko da.

— Egungo eraikuntzen nahiz berrien profil- eta altuerabaldintzak kasuak kasu dagokion arau partikularrak ezarriko ditu.

Oro har, eta dagokion arau partikularrak nahiz garapenplangintzak baldintza murriztaileagoak ezartzearen kaltetan izan gabe, sestrareko eraikuntza-profila bi (2) oinekoa izango da.

Hala badagokio, eraikuntza berrietan sestra gainean ezarritako gehieneko profiletik gora baimentzen diren espazioek, oro har, beheko oinetako etxebizitza eta lokalen erabilera lagungarrietara —trastelekuak— zuzenduko dira. Espazio horiek erregistro-unitate zatiezina osatuko dute etxebizitzekin edo lokalekin. Bestela, beheko oinean dauden etxebizitzetako lotutako egoitza-erabileretara zuzendu ahal izango dira, eta horiekin, era berean, erregistro-unitate zatiezina osatu beharko dute.

— Eraikuntza lursaillean ezartzeko baldintzak —erretiroa, blokeen arteko gutxieneko tartea, horien okupazioa, etab.— dagokion arau partikularrean eta, hala badagokio, garapenplangintzan ezarriko dira.

— Eraikuntza lursaillean ezartzeko baldintzak —erretiroa, blokeen arteko gutxieneko tartea, horien okupazioa, etab.— dagokion arau partikularrean eta, hala badagokio, garapenplangintzan ezarriko dira. Aurreko ataletan deskribatutako esparruan, lursail-ordenantza orokorren bidez nahiz lursail bakoitzerako ordenantza partikularren bidez (dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatua definitutakoa) erregulatuko da eraikuntzaren forma, sestrareko oinaren okupazioa barne. Ordenantza horrek xehetasun-azterlanen bidezko lerrun arautzailea izango du, aurkako xedapen espresik baldin badago salbu, eta, horrenbestez, plangintza-irudi horren bitartez aldatu ahal izango da.

— Ibilgailuak eraikinetan sartzeko eginkizuna duten sestra gainean eraiki gabeko espaziorik baldin badago, dagokion urbanizazio-elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu bai indarrean dagoen legerian bai proiektu honetan bertan ezarritako baldintzak buruzko ezaugarriak eta eskakizunak bete beharko ditu.

— Erabilera-erregimena:

Berezko erabilerak eta erabilera onargarriak ezarri ahal izateko, Hirigintza-arau hauetako 3.2 kapituluaren 2. sekzioan ezarritako baldintzak bete beharko dira.

— Berezko erabilerak:

* Egoitza-erabilerak: Eraiki gabeko espazioetan, horren erabilera lagungarriak —sarbideak, aparkalekuak, lorategiak, kirol-instalazioak, gas likidotuen deposituak, etab.— ezartzeko baimentzen da.

neamiento de desarrollo, será de aplicación el régimen de uso establecido para las parcelas «a.20», prohibiéndose, eso sí, con la sola excepción de los de categoría 1.ª, la implantación de usos industriales.

2. a.20. Residencial de Edificación Abierta.

• Régimen de Edificación.

— Parcelas ocupadas u ocupables por edificaciones exentas o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación. Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo, en tal caso, contar con acceso independiente del de las viviendas desde los espacios públicos.

Dichas edificaciones podrán, en su caso, disponer de espacios no edificados anejos.

— En una misma parcela podrá ubicarse más de una edificación, autorizándose la constitución de comunidades, con espacios y elementos de servicio de uso común.

— Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones, tanto existentes como nuevas, serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular.

Con carácter general, y sin perjuicio de que bien la correspondiente Norma Particular, bien el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el perfil edificatorio bajo rasante será de dos (2) plantas.

Los espacios que, en su caso y en las nuevas edificaciones, se autoricen por encima del perfil máximo establecido sobre rasante se destinarán, con carácter general a usos auxiliares —trasteros— de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores, constituyendo, necesariamente, una unidad registral indivisible con dichas viviendas o locales o podrán destinarse a usos residenciales vinculados a las viviendas existentes en la planta inferior, con las que deberán constituir asimismo una unidad registral indivisible.

— Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela —retiro, separación mínima entre bloques, ocupación de la misma, etc.— serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

— La regulación, en el marco descrito en los apartados anteriores, de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se efectuará bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la «Norma Particular» correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

— Régimen de uso:

La implantación de los usos propiciados y admisibles se ajustará a las condiciones establecidas en la sección 2.ª del Capítulo 3.2 de estas Normas Urbanísticas.

— Usos propiciados:

* Residenciales: En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del anterior —accesos, aparcamiento, jardines, instalaciones deportivas, depósitos de gases licuados, etc.—.

— Erabilera onargarriak:

* Hirugarren sektoreko erabilerak: Bulego, hotel eta merkataritzako -1. eta 2. kategoriak; goi-kategoriako ostalaritza-erabilerak eta hirugarren sektoreko askotariko eta osasun eta asistentziako erabilera-modalitateetan.

Erabilera horiek baimendu ahal izateko, betiere, egoitza-erabilerekin bateragarriak direla justifikatu beharko da.

Kategoria horien gainera merkataritza-erabilerak ezarzteko, hori espresuki aurreikusi behar da dagokion arau partikularrean nahiz proiektu hau garatzeko egin beharreko plangintzan.

* Industria-erabilerak:

— «1.» kategoria: Etxebizitzaren erabilera asimilatutzat.

— «2.» kategoria: Dagokion arau partikularrean edo garapen-plangintzan ezartzea baimentzen denean soilik.

— Salbuespen gisa, baldin eta eremurako arau partikularrean espresuki baimentzen bada, «3.» kategoriako erabilerak ezarri ahal izango dira, aipatutako arauan ezarritako modalitate eta baldintza zehatzetan.

Nolanahi ere, erabilera horiek ezarri ahal izateko, alde zurretik, etxebizitzetan eta dagokion eraikuntzan baimendutako gainerako erabileretan edozein motatako eragozpenak eta eraginak saihesteko beharrezkotzat jotzen diren neurriak hartu beharko dira.

* Garajea.

* Ekipamendu komunitarioa.

Egoitza-erabileren aldamean bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

3. a.30. Garapen baxuko eraikuntzako egoitza-lursaila.

• Eraikuntza-erregimena.

— Lursail hauetan eraikuntzaren tipologia bloke edo eraikuntza exentukoa edota alboko atxikitako etxebizitza bakarreko eraikuntza-moduluetakoa izan beharko du. Sarbidegune komun bertikalen bidez nahiz banaka izango dute sarrera.

Lursail bakoitzeko eraikuntza edo eraikuntza-bloke bakarria baimentzen da gehienez.

Lursail hauek lorategi edo eraiki gabeko espazio erantsiak izango dituzte betiere.

— Dagokion arau partikularrak nahiz garapen-plangintzak baldintza murriztaileagoak ezartzearen edota baldintza horiek gaudituko dituzten eraikuntzak finkatzearen kaltetan izan gabe, lursail bakoitzeko gehienez ere sei (6) etxebizitza ezartzea baimentzen da.

— Egungo eraikuntzen nahiz berrien sestra gaineko profila eta altuera-baldintzak kasu kasu dagokion arau partikularrak ezarriko ditu.

— Dagokion arau partikularrak nahiz garapen-plangintzak baldintza murriztaileagoak ezartzearen kaltetan izan gabe, sestrareko eraikuntza-profila bi (2) oinekoa izango da gehienez.

— Hala badagokio, eraikuntza berrietan sestra gainean ezarritako gehieneko profiletik gora baimentzen diren espazioek, oro har, beheko oinetako etxebizitza eta lokalen erabilera lagungarrietara -trastelekuak- zuzenduko dira. Espazio horiek erregistro-unitate zatiezina osatuko dute etxebizitzekin edo lokalekin. Bestela, beheko oinean dauden etxebizitzei lotutako egoitza-erabileretara zuzendu ahal izango dira, eta horiekin, era berean, erregistro-unitate zatiezina osatu beharko dute.

— Eraikuntza lursailen ezartzeko baldintzak -erretiroa, blokeen arteko gutxieneko tartea, horien okupazioa, etab.-dagokion arau partikularrean eta, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarriko dira.

— Usos admisibles:

* Terciarios: En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales -1.ª y 2.ª categorías; usos hosteleros de categoría superior-, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

La autorización, en cada caso, de esos usos se entenderá condicionada a la justificación de su compatibilidad con los usos residenciales.

La implantación de usos comerciales por encima de las citadas categorías deberá estar prevista expresamente, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento a formular en desarrollo del presente proyecto.

* Industriales.

— «1.ª» categoría: Como usos asimilados al de vivienda.

— «2.ª» categoría: Exclusivamente cuando se autorice su implantación en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento de desarrollo.

— Excepcionalmente, siempre que se autorice expresamente en la correspondiente Norma Particular del Área, podrán implantarse usos industriales de «3.ª» categoría, en las modalidades y condiciones concretas establecidas en dicha Norma.

En todo caso, su implantación estará condicionada a la previa adopción de las medidas correctoras que, en su caso, se consideren necesarias para evitar todo tipo de molestias y afecciones en las viviendas y en los restantes usos autorizados en la edificación correspondiente.

* Garaje.

* Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

3. a.30. Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo.

• Régimen de Edificación.

— Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque o construcción exento o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente, a las que se accederá bien mediante núcleos comunes de accesos verticales, bien de forma individualizada.

Se autoriza, como máximo, la implantación de una única edificación o bloque de edificación por parcela.

Dichas parcelas deberán disponer, en todo caso, de jardines o espacios no edificados anejos.

— Sin perjuicio de que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, o consoliden edificaciones que lo superen, se autoriza la implantación, como máximo, de seis (6) viviendas por parcela.

— Las condiciones de perfil y altura, sobre rasante, de las edificaciones, tanto existentes como nuevas, serán las establecidas en cada caso en la correspondiente Norma Particular.

— Sin perjuicio de que la correspondiente Norma Particular o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el perfil de edificación máximo bajo rasante será de dos (2) plantas.

— Los espacios que, en su caso y en las nuevas edificaciones, se autoricen por encima del perfil máximo establecido sobre rasante se destinarán, con carácter general a usos auxiliares -trasteros- de las viviendas y locales existentes en las plantas inferiores, constituyendo, necesariamente, una unidad registral indivisible con aquellas viviendas o locales o podrán destinarse a usos residenciales vinculados a las viviendas existentes en la planta inferior con las que deberán constituir asimismo una unidad registral indivisible.

— Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela (retiro, separación mínima entre bloques, ocupación de la misma, etc.) serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

— Eraikuntza lursailean ezartzeko baldintzak —erretiroa, blokeen arteko gutxieneko tartea, horien okupazioa, etab.— dagokion arau partikularrean eta, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarriko dira. Aurreko ataletan deskribatutako esparruan, lursail-ordenantza orokorren bidez nahiz lursail bakoitzerako ordenantza partikularrean bidez (dagokion arau partikularrean edo plangintza xehatua definitutakoa) erregulatuko da eraikuntzaren forma, sestrapeko oinaren okupazio barne. Ordenantza horrek xehetasun-azterlanen bidezko lerrun arautzailea izango du, aurkako xedapen espresik baldin badago salbu, eta, horrenbestez, plangintza-irudi horren bitartez aldatu ahal izango da.

— Ibilgailuak eraikinetan sartzeko eginkizuna duten sestra gainean eraiki gabeko espaziorik baldin badago, dagokion urbanizazio-elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu bai indarrean dagoen legerian bai proiektu honetan bertan ezarritako dauden dimentsioari buruzko ezaugarriak eta eskakizunak bete beharko ditu.

— Erabilera-erregimena:

«a.20» tipologiako egoitza-lursailentzako Arau hauetan ezarritako erabilera-erregimena aplikatuko da, ondoko salbuespenarekin:

* Industria-erabilera onargarriak 1. kategoriakoak soilik izango dira. b.10.

4. b.10. Industria-lursail arrunta.

• Eraikuntza-erregimena.

— Lursail hauek, oro har, tipologia intentsibo edo bakaneke eta funtzional eta juridikoki enpresa bati edo gehiagori lotutako industria-erakin arruntak ezartzera zuzenduta daude.

Betiere, lursail-zatiketa nahiz eraikuntzen zatiketaren (zatiketa horizontala barne) eta horiek bereizitako jarduerak okupatzearen ondorioetarako, dagokion arau partikularrean eta, hala badagokio, garapen-plangintzan ezarritakoari jarraituko zaio.

— Lursail bakoitzak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea izango du inguruko bide publikoetatik edo eraiki gabeko espazio pribatuetatik (horien jabetza aipatutako espazioen aurreko lursail edo lokalen jabeek partekatuta ahal izango dute) Gainera, karga eta deskargarako espazioa izango dute (espazio horrek arau hauek ezarritako baldintzak bete beharko ditu).

— Sestra gainean eta sestrapean baimendutako eraikuntzen profil- eta altuera-baldintzak dagokion arau partikularrean aurreikusiko ditu kasuak kasu. Nolanahi ere, sestrapeko gehieneko eraikuntza-profila bi (2) oinekoa izango da.

— Eraikuntza lursailean ezartzeko baldintzak —erretiroa, okupazioa, etab.— dagokion arau partikularrean ezarriko dira.

— Eraikuntzaren forma, sestrapeko oinaren okupazioa barne dela, lursaileri buruzko ordenantza orokorren bidez nahiz lursail bakoitzari buruzko ordenantza bereziaren bitartez (dagokion arau partikularrean edota plangintza xehatua definitutakoa) erregulatuko da.

— Lursail horiek ibilgailuak eraikinetan sartzeko eginkizuna duten sestra gainean eraiki gabeko espaziorik baldin badute, dagokion urbanizazio-elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu bai indarrean dagoen legerian bai proiektu honetan bertan ezarritako dauden dimentsioari buruzko ezaugarriak eta eskakizunak bete beharko ditu.

• Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak:

* Industria-erabilerak:

— Erabilera onargarriak:

* Egoitza-erabilerak: Lursaila okupatzen duen industriaren erabilera lagungarri gisa soilik (erregistroan horri lotuta egongo da) Lursail bakoitzeko gehenez etxebizitza bat (1) egongo da.

— La regulación, en el marco descrito en los apartados anteriores, de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se efectuará bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado. Dicha ordenanza tendrá, salvo disposición expresa en contrario, el rango normativo propio de los estudios de detalle, por lo que podrá ser modificada a través de esta figura de planeamiento.

— Siempre que dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban cumplir funciones de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

— Régimen de uso:

Se aplicará el régimen de uso establecido en estas Normas para las parcelas residenciales de tipología «a.20», con la siguiente salvedad:

* Tendrán la condición de usos industriales admisibles, exclusivamente, los de 1.ª categoría.

4. b.10. Industrial Común.

• Régimen de Edificación.

— Parcelas destinadas, con carácter general, a la implantación de edificaciones industriales comunes de tipología intensiva o aislada, destinadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.

En todo caso, tanto a los efectos de la parcelación como a los de la división de las construcciones (incluida su división horizontal) y de su ocupación por actividades diferenciadas, se estará a lo establecido en la correspondiente Norma Particular, y, en su caso, en el planeamiento de desarrollo.

— Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados (la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos), y, del correspondiente espacio de carga y descarga (los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos por las presentes Normas).

— Las condiciones de perfil y altura de las edificaciones autorizadas, tanto sobre como bajo rasante, serán las previstas en cada caso en la correspondiente Norma Particular. En todo caso, el perfil máximo de la edificación bajo rasante será de dos (2) plantas.

— Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela (retiro, ocupación de la misma, etc.) serán las establecidas en la correspondiente Norma Particular.

— La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado.

— Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo proyecto.

• Régimen de uso.

— Usos propiciados:

* Industriales.

— Usos admisibles:

* Residenciales: Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

Merkataritza-erabilerak.

Bulegoak: Industria-jarduerekin lotuta egon gabe, kanpoko jende asko bil dezaketenak salbuesten dira.

Hotel- eta ostalaritza-erabilerak: Dagokion arau partikularrak nahiz plangintza xehatuak espresuki baimentzen dituzte.

Olgeta-erabilerak.

* Garajea.

* Ekipamendu komunitarioa: Industria-jarduerekin zerkusia ez duen jende asko biltzen ez duten modalitateetan.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

5. b.20. Industria-lursail berezia.

• Eraikuntza-erregimena.

— Lursail hauetan eraikuntzak araudi-erregimen berezia bete beharko du. Horren erregulazioa dagokion arau partikularrean edota, hala badagokio, garapen-plangintzan ezartzen da, esleitutako erabilera-baldintza berezien arabera.

— Lursail horiek ibilgailuak eraikinetan sartzeko eginkizuna duten sestra gainean eraiki gabeko espaziorik baldin badute, dagozkion urbanizazio-elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu bai indarrean dagoen legerian bai proiektu honetan bertan ezarrita dauden dimentsioari buruzko ezaugarriak eta eskakizunak bete beharko ditu.

• Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak:

* Industria-erabilerak: Erabilitako teknologia eta eragiteko ezaugarriak (emisio kutsatzailerik ez, merkantziak mugitu eta biltegitzeko premia txikia, etab.) kontuan izanda, ezarri ondoren ingurumen-kalitate handia ahalbidetzen duten eta halaber zonan baimendutako hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitate eta aldagaian.

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

* Ekipamendu komunitarioa.

— Erabilera onargarriak:

* Etxebizitza: Lursailaren berezko erabileren erabilera lagungarri gisa soilik (erregistroan haien lotuta egongo da) Lursail bakoitzeko gehienez etxebizitza bat (1) egongo da.

* Garajea.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

6. c.10. Hirugarren sektoreko erabilerak.

• Eraikuntza-erregimena.

— Lursail hauetan eraikuntzak araudi-erregimen berezia bete beharko du. Horren erregulazioa dagokion arau partikularrean edota, hala badagokio, garapen-plangintzan ezartzen da, esleitutako erabilera-baldintza berezien arabera.

— Lursail horiek ibilgailuak eraikinetan sartzeko eginkizuna duten sestra gainean eraiki gabeko espaziorik baldin badute, dagozkion urbanizazio-elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu bai indarrean dagoen legerian bai proiektu honetan bertan ezarrita dauden dimentsioari buruzko ezaugarriak eta eskakizunak bete beharko ditu.

• Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak: Hirugarren sektorekoak.

— Erabilera onargarriak:

* Etxebizitza: Lursailen baimendutako hirugarren sektoreko erabileren erabilera lagungarri gisa soilik (erregistroan haien lotuta egongo da) Lursail bakoitzeko gehienez etxebizitza bat (1) egongo da.

* Garajea.

* Terciarios.

Comerciales.

Oficinas: Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

Hoteleros y hosteleros: Cuando lo autorice expresamente bien la Norma Particular correspondiente, bien el planeamiento pormenorizado.

Recreativos.

* Garaje.

* Equipamiento comunitario: En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

5. b.20. Industrial Especial.

• Régimen de Edificación.

— Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Particular correspondiente o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

— Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo proyecto.

• Régimen de uso.

— Usos propiciados:

* Industriales: En las modalidades y variantes que, en atención a la tecnología utilizada y a las características de operación (ausencia de emisiones contaminantes; irrelevancia de las necesidades de movimiento y almacenamiento de mercancías; etc.), permitan un elevado nivel de calidad ambiental en la implantación y resulten compatibles con las actividades terciarias también autorizadas en la zona.

* Terciarios.

* Equipamiento comunitario.

— Usos admisibles:

* Vivienda: Exclusivamente como auxiliar de los usos propiciados en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

* Garaje.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

6. c.10. Usos terciarios.

• Régimen de Edificación.

— Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, cuya regulación se establece en la Norma Particular correspondiente o, en su caso, en el planeamiento de desarrollo, en función de las condiciones específicas de uso asignadas.

— Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto por la legislación vigente, y este mismo proyecto.

• Régimen de uso.

— Usos propiciados: Terciarios.

— Usos admisibles:

* Vivienda: Exclusivamente como auxiliar de los usos terciarios autorizados en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

* Garaje.

* Ekipamendu komunitarioa.

Hirugarren sektoreko erabilerekin bateragarriak diren modalitateetan.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

7. e.10. Errepideak.

• Eraikuntza-erregimena.

— Eraikuntza baztertuta dago, indarrean dagoen legeriak baimendutako errepideen erabilera lagungarrietara zuzendutako sestra gaineko eraikuntzak eta, hala badagokio, arau partikularrean edo garapen-plangintzan baimentzen diren sestrapeko eraikuntzak salbuetsita.

— Eraikuntzetan sartzeko bideek bai indarrean dagoen legerian bai proiektu honetan bertan ezarrita dauden dimentsioari buruzko ezaugarriak eta eskakizunak bete beharko dituzte.

• Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak:

Ibilgailuen zirkulazioa

— Erabilera onargarriak:

* Oinezkoen zirkulazioa.

* Aparkamendua.

* Garajea (sestrapean).

* Indarrean dagoen legeriak baimendutako errepideen erabilera lagungarriak.

* Zerbitzu-azpiegiturak: Sestraperan soilik.

— Erabilera debekatuak: Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

— Jabari-erregimena: Titularitasun publikoa.

8.e.20. Hiri-bide nagusiak.

— Eraikuntza-erregimena:

«e.10» azpizonetarako ezarrutako erregimena izango da aplikagarria.

— Erabilera-erregimena:

«e.10» azpizonetarako ezarrutako erregimena izango da aplikagarria.

9. f.10. Espazio libreak.

— Definizioa.

Tipologia honetako espazio libretzat indarrean dagoen Hiri Plangintzari buruzko Araudiaren Eranskinean ezarrutako dimentsio, etab.i buruzko baldintzak betetzen dituzten espazioak hartuko dira.

• Eraikuntza-erregimena.

Espazio lorategidunak eta zuhaitzunik –parkeak edo lorategiak– edota zatirik handiengan zolatutakoak –jolas-eremuak, plazak, pasealekuak eta oinezkoentzako bestelako eremuak–. Espazio horietan, oro har, eraikuntza baztertuta dago, baldintza horietan baimendutako erabileretara zuzendutako behin-behineko eraikuntzak eta dagokion arau partikularrak finkatzen dituen egungo eraikuntzak soilik salbuetsita. Aipatutako eraikuntzen gehieneko profila oin batekoa (1) izango da.

Era berean, garaje-erabilerara soilik zuzendutako sestrapeko eraikuntzak egitea baimentzen da.

• Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak: Hiri-espazio libreen erabilera.

— Erabilera onargarriak:

* Hirugarren sektoreko erabilerak.

1. kategoriako merkataritza-erabilerak eta horiei asimilatutako hirugarren sektoreko beste batzuk, behin-behineko eta aldi baterako ezarpenetan.

Egungo eraikuntzetan garatutako erabilerak eta jarduerak, dagokion arau partikularrak finkatzen dituenak.

* Ekipamendu komunitarioa:

Behin-behineko eta aldi baterako ezarpenetan.

* Equipamiento comunitario.

En las modalidades compatibles con los usos terciarios.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

7. e.10. Carreteras.

• Régimen de Edificación.

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

— El viario de acceso a las edificaciones deberá cumplimentar las características y los requisitos dimensionales mínimos establecidos tanto en la legislación vigente como en este mismo proyecto.

• Régimen de uso.

— Usos propiciados:

Circulación rodada.

— Usos admisibles:

* Circulación peatonal.

* Aparcamiento.

* Garaje (bajo rasante).

* Usos auxiliares de las carreteras autorizados por la legislación vigente.

* Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.

— Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

— Régimen de dominio: Titularidad pública.

8.e.20. Vías Urbanas Principales.

— Régimen de edificación:

Será de aplicación el régimen establecido para las subzonas «e.10».

— Régimen de uso:

Será de aplicación el régimen establecido para las subzonas «e.10».

9. f.10. Espacios Libres Urbanos.

— Definición.

Tendrán la condición de espacios libres de esta tipología aquellos espacios que reúnan las condiciones de dimensionamiento, etc., establecidos en el Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

• Régimen de Edificación.

Espacios ajardinados y arbolados –parques o jardines– o, mayoritariamente pavimentados –áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales–, en los que, con carácter general, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones provisionales destinada a los usos autorizados en esas condiciones, así como las existentes que la correspondiente Norma Particular consolide; el perfil máximo de las citadas construcciones provisionales será de una (1) planta.

Se autoriza, asimismo, la construcción de edificaciones bajo rasante destinadas exclusivamente a uso de garaje.

• Régimen de uso.

— Usos propiciados: Uso de espacios libres urbanos.

— Usos admisibles:

* Terciarios.

Usos comerciales de 1.ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal –kioskos, etc.–.

Usos y actividades desarrollados en edificaciones existentes que la correspondiente Norma Particular consolide.

* Equipamiento comunitario:

Con carácter provisional, en implantaciones de carácter temporal.

Egungo eraikuntzetan garatutako erabilerak eta jarduerak, dagokion arau partikularrak finkatzen dituenak.

— Erabilera debekatuak:

Aurreko modalitateetan barne hartzen ez direnak.

- Jabari-erregimena:

Titulartasun publikoa.

10. f.20. Espazio libre arruntak.

— Definizioa.

Tipologia honetako espazio libretzat indarrean dagoen Hiri Plangintzari buruzko Araudiaren Eranskinean ezarritako dimentsio, etab.i buruzko baldintzak betetzen dituzten espazioak hartuko dira.

- Eraikuntza-erregimena.

«f.10» azpizonetarako ezarritako erregimena izango da aplikagarria.

- Erabilera-erregimena.

«f.10» azpizonetarako ezarritako erregimena izango da aplikagarria.

- Jabari-erregimena:

Titulartasun publikoa.

11. g.10. Ekipamendu komunitarioarako lursailak.

- Eraikuntza-erregimena.

— Lursail hauegan eraikuntzak araudi-erregimen berezia bete beharko du. Horren erregulazioa dagokion arau partikularrean edota, hala badagokio, garapen-plangintzan ezartzen da, esleitutako erabilera-baldintza berezien arabera.

— Lursail horiek ibilgailuak eraikinetan sartzeko eginkizuna duten sestra gainean eraiki gabeko espaziorik baldin badute, dagozkion urbanizazio-elementuen antolamenduak bete egin beharko ditu bai indarrean dagoen legerian bai proiektu honetan bertan ezarrita dauden dimentsioari buruzko ezaugarriak eta eskakizunak bete beharko ditu.

- Erabilera-erregimena.

— Berezko erabilerak: Ekipamendu komunitarioarako erabilerak.

— Erabilera onargarriak:

* Etxebizitza: Ekipamendu-erabileren lagungarri gisa soilik —etxebizitza bat (1) —.

* Hirugarren sektoreko erabilerak: Berezko erabileretik modalitate bateragarri eta osagarrietan.

- * Garajea.

— Erabilera debekatuak:

Espresuki baimendu gabeko guztiak.

- Jabari-erregimena:

Jabari-erregimen orokorra kasu kasu arau partikularrean edo garapen-plangintzan ezarritakoa izango da.

1.3.4. artikulua. Kalifikazio xehatuko zehaztapenen lotespen arautzailea eta horietan onartutako tolerantziak.

1. Hirigintza-arau hauetako «1.3. Kalifikazio xehatua» kapitulu honetan eta «Hirugarren titulua. Lursail eraikigarrien eraikuntza eta erabilera erregulatzeko ordenantzak» tituluan ezarritako zehaztapenek plangintza orokorraren berezko lerruna izango dute (zehaztapen horiek, oro har, erabilera xehatuko esparru edo zona guztien eraikuntza, erabilera eta jabariari buruzko oinarriko erregimena osatzen dute), eta horiek aldatu ahal izateko, lerrun arautzaile bereko espediente ahal izateko da.

2. Proiektu honetan ezarritako kalifikazio xehatuko gaineko zehaztapenek (Arau orokorrak eta Planoak, eta arau partikularretako «III. Antolamendu xehatua» atala) beraiek definitzeko hirigintza-tresna egokiaren (garapen-plangintza, xehetasun-azterlana, plangintza burutzeko proiektuak, burutzapen-unitateen mugaketa aldatzekoak, etab.) berezko lerrun arautzailea izango dute. Zehaztapen horiek aldatu eta/edo osatu

Usos y actividades desarrollados en edificaciones existentes que la correspondiente Norma Particular consolide.

— Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

- Régimen de dominio:

Titularidad pública.

10. f.20. Espacios Libres Comunes.

— Definición.

Tendrán la condición de espacios libres de esta tipología aquellos espacios que no reúnan las condiciones de dimensionamiento, etc., establecidos en el Anexo al vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- Régimen de Edificación.

Será de aplicación el régimen establecido para las subzonas «f.10».

- Régimen de uso.

Será de aplicación el régimen establecido para las subzonas «f.10».

- Régimen de dominio:

Titularidad pública.

11. g.10. Parcelas de Equipamiento Comunitario.

- Régimen de Edificación.

— Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen normativo singularizado, establecido en cada caso, en función de las condiciones de uso específicas asignadas, bien en la correspondiente Norma Particular, bien en el planeamiento de desarrollo a formular.

— Cuando dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes, deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos al respecto tanto en la legislación vigente, como en este mismo proyecto.

- Régimen de uso.

— Usos propiciados: Usos de equipamiento comunitario.

— Usos admisibles:

* Vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una (1) vivienda).

* Usos terciarios: En las modalidades compatibles y complementarias de los usos propiciados.

- * Garaje.

— Usos prohibidos:

Todos los no autorizados de forma expresa.

- Régimen de dominio:

El régimen general de dominio será, en cada caso, el establecido en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

Artículo 1.3.4. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de Calificación Pormenorizada.

1. Las determinaciones establecidas en el presente capítulo «1.3. Calificación Pormenorizada», y en el «Título Tercero. Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables», también de estas mismas Normas Urbanísticas (determinaciones que, en conjunto, configuran el régimen básico de edificación, uso y dominio de los diversos ámbitos o zonas de uso pormenorizado), tendrán el rango propio del planeamiento general. Su modificación requerirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo.

2. El resto de las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en el presente proyecto (Normas Generales y Planos y apartado «III. Ordenación Pormenorizada» de las Normas Particulares), tendrán el rango normativo propio del instrumento urbanístico adecuado para su definición (planeamiento de desarrollo; estudio de detalle; proyectos de ejecución del planeamiento, modificación de delimitación de unidades de

ahal izateko, indarrean dagoen legerian eta proiektu honetan bertan ezarritako irizpideen arabera egokitzen hartzen diren espedienteak egin beharko dira.

3. Aurreko atalean deskribatutako testuinguruan, ezarritako kalifikazio xehatuko zehaztapenak xehetasun-azterlanen bidez aldatu ahal izango dira, ondoko suposizio hauetan:

— Bide-sarean (e.10) eta espazio libreetan (f.10) lur-azalera berriak barne hartzea. Horietarako ezarritako zonakatzeari ezin izango da inolara ere aldatu.

— Irabazizko erabileretara zuzendutako lursail eraikigarrietarako ezarritako lursail-zatiketa. Era berean, horietarako ezarritako zonakatzeari ezin izango da inolara ere aldatu.

Aldiz, ekipamendu komunitariorako erabileretara zuzendutako lursailen bidezko azalera-gehikuntzak baimenduko dira.

— Eraikuntza-aprobetxamendua gehitzea, ondoren aipatzen diren suposizioetan, zehaztapenei lerrun arautzaile handiagoa esleitu bazaie salbu:

— Ekipamendu komunitariorako lursailen aprobetxamendua.

— Irabazizko erabileretara zuzendutako lursail eraikigarrien sestrareko aprobetxamendua, baldin eta erabilera lagungarrietara zuzentzen bada, eta inoiz ere erabilera nagusietara.

Nolanahi ere, planteatutako proposamenen hedadura kontuan izanda, Udalak plangintza xehatuko espediente bat egitea exijitu ahal izango du, nahiz eta proposamen horiek aurreko ataletan adierazitako eskakizunetara egokitu.

Era berean, bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegituren (orokorak eta tokikoak) konfigurazio, trazadura eta sestrei buruzko soluzioak horiek burutzeko egiten diren obra-proiektuek berriro doitu ahal izango dituzte oro har, Hirigintza-arau hauen 1.2.4 artikuluan eta artikuluan honetan bertan ezarritako baldintza orokorren barruan.

BIGARREN TITULUA

PLANGINTZA GARATU ETA BURUTZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

2.1. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA

2.1.1. artikulua. Lurzorua sailkatzeko erregimena formulatzea.

Ataungo udal-mugapean, jarraian adierazten diren lurzoruetatik bereizten dira:

- Hiri-lurzorua.
- Lurzoru urbanizagarria (lurzoru horren erregimen juridikoa lurzoruen erregimenari eta balorazioei dagokienez 1998ko apirilaren 13ko Legean lurzoru urbanizagarriarako ezarritako izango da).
- Lurzoru urbanizaezina.

2.1.2. artikulua. Hiri-lurzoruaren modalitateak.

1998ko apirilaren 13ko Lurzoruaren Legearen 14. artikuluan xedatutakoaren ondorioetarako, ondoko definizio hauek ezarri dira:

- A) Finkatutako urbanizaziorik gabeko hiri-lurzorua:
 - a) Hala sailkatutako lurrak, aurreikusitako urbanizazioa eta eraikuntza burutzeko asmoz, proiektu honek bertan mugatutako burutzapen-unitateetan biltzen dituenak.
 - b) Hala sailkatutako lurrak, aipatutako asmo berarekin, proiektu hau garatzeko egiten den plangintzak burutzapen-unitateetan biltzen dituenak.

ejecución, etc.). A los efectos de su modificación y/o complementación se procederá a la formulación de aquél de esos expedientes que, conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente y en este mismo proyecto, se considere adecuado.

3. En el contexto descrito en el apartado anterior, las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas podrán modificarse mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

— Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria (e.10) y a los espacios libres (f.10), sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.

— Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, pueda modificarse su zonificación.

Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario.

— Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:

— Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.

— Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aun cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios (generales y locales) podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales establecidas tanto en el artículo 1.2.4 de estas Normas Urbanísticas, como en este mismo artículo.

TITULO SEGUNDO

REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

CAPITULO 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de Clasificación del Suelo.

En el término municipal de Ataun se diferencian las clases de suelo que se indican a continuación:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar (el régimen jurídico del citado suelo será el establecido para el suelo urbanizable en la Ley de 13 de abril de 1998, sobre régimen del suelo y valoraciones).
- Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.1.2. Modalidades de suelo urbano.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley del Suelo de 13 de abril de 1998, se considerarán como:

- A) Suelo urbano carente de urbanización consolidada:
 - a) Los terrenos clasificados de ese modo que, con el fin de ejecutar la urbanización y la edificación previstas, el presente proyecto integre en unidades de ejecución delimitadas en el mismo.
 - b) Los terrenos clasificados de ese modo que, con idéntico fin al comentado, el planeamiento que se formule en desarrollo de este proyecto integre en unidades de ejecución.

c) Hala sailkatutako lurak, dagokion urbanizazioa burutzeko asmoz, indarrean dagoen hirigintza-legerian xedatutako ari jarraituz etorkizunean mugatu beharreko burutzapen-unitateen esparruan bildu beharrekoak.

B) Urbanizazioak finkatutako hiri-lurzoria.

Halakotzat, inolako burutzapen-unitatetan bilduta ez dauden horrela sailkatutako lurak hartuko dira.

2.2. KAPITULUA. HIRIGINTZA-APROBETXAMENDUA ESLEITZEKO ERREGIMENA ETA SISTEMATIZAZIOA

2.2.1. artikulua. Hirigintza-aprobetxamendua erregulazio-sistematizazioa.

1. 1. Irizpide orokorrak.

— Lursail eraikigarriei esleitutako eraikuntza-aprobetxamendua, zuzenean eta espresuki edo zeharka definitu ahal izango da, eraikuntzaren formaren erregulazioaren bitartez, egungo eraikuntzaren forma barne dela.

— Eraikuntza-aprobetxamenduaren erregulazio zuzena, oro har, sestra gaineko eraikuntza aprobetxamenduei dagokie.

Era berean, ezarpen-baldintza bereziak ezartzen direnean, sestrako aprobetxamenduak modu berean erregulatu ahal izango dira.

— Eraikuntza-aprobetxamenduaren zeharkako erregulazioa hiri-lurzoru gisa sailkatutako eremuetan kokatuta dauden lursailetan eta, oro har, sestrako aprobetxamenduetan soilik onartuko da.

Erregulazio-formula hori erabiltzeak, alabaina, esleitutako eraikuntza-aprobetxamenduak behar bezala kuantifikatzea ahalbidetu beharko du, hirigintza-aprobetxamendua kalkulatzeko datu hori kontuan izan behar den kasu guztietan.

— Eraikuntza-aprobetxamendua, eraikuntzaren formaren erregulazioaren bidez, zeharka definitzen den kasuetan, oinarriko magnitude erregulatuak —eraikuntzaren altuerak eta profila— dokumentu honetan ezarritako konputu-irizpideen arabera neurtuko dira.

— Zona edo lursail bati esleitutako eraikuntza-aprobetxamendua homogenotasunik gabeko zehaztapen multzo batek definitzen duenean (sabai eraikigarriko aprobetxamendua edo eraikigarritasuna, eta eraikuntzaren forma erregulatu duten zehaztapenak), gehieneko aprobetxamendu baimendua zehaztapen horiek guztiek elkarri gainjarriz aplikatzearen emaitza dela ulertuko da, eta zehaztapenik murriztaileenek osatutako multzoak mugatuko du.

— Titulartasun pribatu edo publikoa duten sistema orokorreko edo toki-sistemako (g.10, etab.) zuzkidura-erabilereara zuzentzen diren lursailak esleitzen zaien eraikuntza-aprobetxamendua ez da plangintza orokorreko lerruna duen zehaztapentzat hartuko.

Udal-zerbitzu teknikoaren alde aurreko txostenarekin, eta proposatutako eraikuntzaren ezaugarriak eta hedadura kontuan izanda, Udalak lursail horien aprobetxamendua gehitzea baimendu ahal izango du, zuzenean (dagokion eraikuntza-proiektua bideratu eta onartu ondoren), nahiz alde aurretik xehetasun-azterlan bat eginda. Gehikuntza horrek ezarrita dagoen aprobetxamenduaren %15 gainditzen badu, alde aurretik plan berezi bat egin beharko da.

2. Irabazizko aprobetxamendua.

Bai hiri-lurzoruan bai eta lurzoru urbanizagarrian ere, irabazizko hirigintza-aprobetxamendua konputatzeko, besteak beste, ondoko irizpide hauei jarraitu beharko zaie:

— Oro har, irabazizko hirigintza-aprobetxamendutzat «a» (egoitza-erabilera), «b» (industria-erabilera) eta «c» (hirugarren sektoreko erabilera) lursailak esleitutako eraikuntza-aprobetxamendua hartuko da.

c) Los terrenos clasificados de ese modo que, con el fin de ejecutar la correspondiente urbanización, deban ser integrados en el ámbito de unidades de ejecución a delimitar en el futuro conforme a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística.

B) Suelo urbano consolidado por la urbanización.

Tendrán esa condición los terrenos clasificados de ese modo no integrados en unidad de ejecución alguna.

CAPITULO 2.2. SISTEMATIZACION Y REGIMEN DE ASIGNACION DEL APROVECHAMIENTO URBANISTICO

Artículo 2.2.1. Sistematización de la regulación del aprovechamiento urbanístico.

1. Criterios generales.

— El aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas edificables, podrá definirse de forma directa y expresa, o indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.

— La regulación directa del aprovechamiento edificatorio se referirá, con carácter general, a los aprovechamientos edificatorios sobre rasante.

Asimismo, cuando se establezcan condiciones de implantación singulares podrán regularse de ese mismo modo los aprovechamientos bajo rasante.

— La regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Areas clasificadas como suelo urbano, y con carácter general, en los aprovechamientos bajo rasante.

La utilización de esta fórmula de regulación, deberá permitir, sin embargo, la adecuada cuantificación del aprovechamiento edificatorio asignado, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico.

— En los casos en los que el aprovechamiento edificatorio se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas —alturas y perfil de edificación— se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el presente documento.

— Cuando el aprovechamiento edificatorio asignado a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas (aprovechamiento en techo edificable o edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación) se entenderá que el aprovechamiento máximo autorizado es el resultado de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

— Se entenderá en todo caso que el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas destinadas a usos dotacionales con carácter de sistema general o sistema local (g.10, etc.), ya sean de titularidad pública o privada, no constituye una determinación con rango de planeamiento general.

Previo informe de los servicios técnicos municipales, y en atención a las características y alcance de la edificación propuesta, el Ayuntamiento podrá autorizar el incremento del aprovechamiento edificatorio de las citadas parcelas, bien directamente mediante la tramitación y aprobación del correspondiente proyecto de edificación, bien previa formulación de un estudio de detalle. Siempre que el citado incremento supere el 15% del aprovechamiento establecido, su ejecución requerirá la previa formulación de un plan especial.

2. Aprovechamiento lucrativo.

Tanto en el suelo urbano como en el suelo apto para urbanizar, el cómputo del aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo se ajustará, entre otros, a los siguientes criterios:

— Con carácter general, se considerará como tal aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo, el aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas «a» (uso residencial), «b» (uso industrial) y «c» (uso terciario).

— Aitzitik, «e» (komunikabideen sistema), «f» (espazio libre) eta «g» (ekipamendu komunitarioarako zentroak) gisa kalifikatutako zuzkidura-erabileretara zuzendutako lursail eta espazio publiko nahiz pribatuak eta, hala badagokio, aurreikusitako eraikuntzak irabazizko aprobetxamendurik gabekotzat hartuko dira.

Halaber, arestian aipatutako irabazizko erabileretara zuzendutako lursailetan kokatzen diren eta dagokien plangintzak espresuki zehazten duelako ekipamendu komunitarioarako erabileretara zuzentzen diren lokalak ere halakotzat hartuko dira.

— Irabazizko erabileretara zuzendutako lursailetan, aurreikusitako irabazizko aprobetxamendua, oro har, sestra gaineko eraikuntza-aprobetxamenduarekin bat etorriko da. Ondorio horretarako, ez da kontuan hartuko sestrapeko eraikuntza-aprobetxamendua.

3. Eraikuntza-aprobetxamendua neurtzeko unitateak.

— Oro har, erabilera globaleko zonetan edo lursail eraikigarrietan garatu beharreko eraikuntza-aprobetxamendua sabai-azalera eraikigarrian neurtu eta adieraziko da.

Halakotzat hartuko da espazio eraiki eta estali desberdinekin beren pisu edo oinetan dituzten oinplano-azalaren batura, hormak eta eraikuntzaren elementu trinkoak barne, eta dokumentu honetan ezarritako irizpideei jarraiki konputatuko da kasu guztietan.

— Neurketa-unitate gisa sabai eraikigarriko metro karratua erabiliko da, «m²(s)» «laburtzapenaren bidez identifikatuko dena».

— Esparru jakin batean baimendutako eraikuntza-aprobetxamendua termino absolututan erregulatu ahal izango da, bertan garatzeko baimentzen den sabai-azalera eraikigarriaren definizioaren bitartez, edo hautabidez, bere azalarekiko, kasu horretan berari esleitutako eraikigarritasuna adieraziz, esparruaren azalerako metro karratu bakoitzeko sabai-azalerako metro karratutan $-m^2(s)/m^2-$ neurtuta.

4. Eraikuntza-profilaren erregulazioa.

— Eraikuntza-profila ondoko sinbologiaren bidez adierazten da: Zenbaki erromatarrek sestra gaineko (barra makurraren aurreko zenbakia) eta sestrapeko (barra makurraren ondorengo zenbakia) oin-kopurua adierazten dute: IV / II.

— Gainera, eraikuntza-altuera neurtzeko konputagarriak ez diren txapitulak eraikitzea espresuki baimentzen den kasuetan, eta teiltupe bat eraikitzea erabakitzen denetan, sestra gaineko oin-kopuruari «(a)» eta «(b)» erantsiko zaizkio, hurrenez hurren; hala: IV(b)/II edota IV/(a)/II.

2.2.2. artikulua. Hiri-lurzoruan hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimena formulatzea.

1. Hiri-lurzoruan hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian aurreikusitako baldintzetara egokituko da. Aprobetxamendu hori aipatutako legerian ezarritako irizpideei jarraituz esleituko zaie lurren jabeak eta, hala badagokio, Udalari.

2. Ondorio horretarako, hiri-lurzoruan mugatutako burutzapen-unitateen batez besteko aprobetxamendua ondoko zatiketaren emaitzakoa izango da:

— Alde batetik (zatikizuna), esparruetako bakoitzean aurreikusitako irabazizko hirigintza-aprobetxamenduen osotasuna. Ondorio horretarako, irabazizko aprobetxamendutzat hartuko da, bai proiektu honetan bai berori garatzeko egiten den plangintzan, kalifikazio xehatuaren eraginetarako «a»-egoitza-erabilera-, «b»-industria-erabilera- eta «c»-hirugarren sektoreko erabilera- lursail gisa hartzen diren lursailak esleitutako eraikuntza-aprobetxamenduen osotasuna.

— Bestetik (zatitzailea), unitateko lurren azalera osoa, eragin horretarako konputagarriak ez diren lurak baztertuta.

Ildo horretatik, egun dauden zuzkidura publikoetara zuzendutako lurak konputatu ala ez konputatzeko, adierazitako hirigintza-legerian xedatutakoa kontuan hartuko da.

— Por el contrario, se considerarán carentes de aprovechamiento lucrativo, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales, de carácter público o privado, calificados como «e» (sistemas de comunicaciones), «f» (espacios libres), «g» (centros de equipamiento comunitario), así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

Tendrán asimismo esa consideración los locales situados en las parcelas destinadas a usos lucrativos señaladas anteriormente, que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destinen a usos de equipamiento comunitario.

— En las parcelas destinadas a usos lucrativos, el aprovechamiento lucrativo previsto se corresponderá con carácter general con el aprovechamiento edificatorio sobre rasante, no considerándose a tal efecto el aprovechamiento edificatorio bajo rasante.

3. Unidades de medición del aprovechamiento edificatorio.

— Con carácter general, el aprovechamiento edificatorio a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas edificables se medirá y expresará en superficie de techo edificable.

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificados y cubiertos, en sus diferentes pisos o plantas, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción, que, en todo caso, se computarán de acuerdo con los criterios establecidos a ese respecto en este mismo documento.

— Se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura «m²(t)».

— El aprovechamiento edificatorio autorizado en un ámbito determinado podrá regularse en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza desarrollar en él, o alternativamente, en relación a su superficie, reseñando en tal caso la edificabilidad asignada al mismo, medida en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito (m²(t)/m²).

4. Regulación del perfil de edificación.

— El perfil de edificación se representa por medio de la simbología siguiente (las cifras romanas representan el número de plantas sobre rasante (cifra anterior a la barra inclinada) y, bajo rasante (cifra posterior a la barra inclinada): IV / II.

— Además, en los casos en los que se autorice expresamente la disposición de buhardas no computables a efectos de la medición de la altura de la edificación, y en los que se determine la disposición de un ático, se añadirán a las plantas sobre rasante las letras (b) y (a) respectivamente con el siguiente resultado: IV(b)/II o bien IV/(a)/II.

Artículo 2.2.2. Formulación del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbano.

1. El régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en Suelo Urbano se ajustará a los requisitos previstos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose aquél a los propietarios de los terrenos y, en su caso, al Ayuntamiento, conforme a los criterios establecidos en la misma.

2. A esos efectos, el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano será, en cada caso, el que resulte de la división entre:

— Por un lado (dividendo), la totalidad del aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo previsto en cada uno de esos ámbitos (a esos efectos, tendrá el carácter de aprovechamiento lucrativo, la totalidad del aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas que, a los efectos de su calificación pormenorizada, se consideran (tanto en este mismo proyecto como en el planeamiento que se formule en su desarrollo), como parcelas «a»-uso residencial-, «b»-uso industrial- y «c»-uso terciario-).

— Por otro (divisor), la superficie total de los terrenos de la unidad, excluidos aquellos que no sean computables a ese respecto.

En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

3. Proiektu honetan bertan, nahiz berori garatzeko egiten den plangintzan, nahiz indarrean dagoen hirigintza-legeriaren ezarritako berariazko prozeduraren arabera mugatutako buruztapen-unitateetan barne hartuta dauden hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurra finkatutako urbanizaziorik gabekotzat hartuko dira eta 1998ko apirilaren 13ko lurzoruaren erregimenari eta balorazioei buruzko Legearen 14. artikuluko 2. atalean ezarritako hirigintza-erregimenari lotuta egongo dira.

4. Eragin guztietarako, kasu bakoitzean aurreikusitako eraikuntza-aprobetxamendua aldi berean gutxienekoa eta gehienekoa dela ulertuko da, bereziki, eraginpeko lurren jabeen artean aprobetxamendu hori banatu eta esleitzeari dagokionez.

Ildo beretik, esparru edo lursail eraikigarri jakin batean gauzatu edo burutu nahi den aprobetxamendua plangintzan baimendutakoa baino txikiagoa izanik ere, Udalari esleitu zaio lurren jabeen dagokiena gaitzen duen aprobetxamenduaren osotasuna. Lurren jabeen dagokien aprobetxamendua batez besteko edo ereduak aprobetxamendua aplikatzearen edota, hala badagokio, haren balio ekonomikoaren emaitzakoa da.

2.2.3. artikulua. Lurzoru urbanizagarrian hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimena formulatzea.

1. Lurzoru urbanizagarrian hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimena indarrean dagoen hirigintza-legerian aurreikusitako baldintzetara egokituko da. Aprobetxamendu hori aipatutako legerian ezarritako irizpideei jarraituz esleitu zaie lurren jabeen eta Udalari.

2. Helburu horrekin, aipatutako lurrikiko eraginez, proiektu honek «BE 2.1» banaketa-eremuak mugatzen ditu.

3. artikuluko honen amaieran erantsitako taulan, aurreikusitako hirigintza-aprobetxamendua banaketa-eremua bakoitzean banatzeko zehaztapenak definitzen dira, zehazki ondoko hauei buruzkoak:

- Banaketa-eremu bakoitzaren azalera.
- Banaketa-eremu bakoitzean aurreikusitako erabilera- eta eraikuntza-tipologiak.
- Banaketa-eremu bakoitzaren erabilera- eta eraikuntza-tipologia bereizgarria.
- Aurreikusitako tipologia bakoitzari buruzko haztapen-koefizienteak.
- Banaketa-eremu bakoitzerako aurreikusitako irabazizko aprobetxamendua.
- Emaitzak ereduak aprobetxamendua.

4. Eragin guztietarako, kasu bakoitzean aurreikusitako eraikuntza-aprobetxamendua aldi berean gutxienekoa eta gehienekoa dela ulertuko da, bereziki, eraginpeko lurren jabeen artean aprobetxamendu hori banatu eta esleitzeari dagokionez.

Ildo beretik, esparru edo lursail eraikigarri jakin batean gauzatu edo burutu nahi den aprobetxamendua plangintzan baimendutakoa baino txikiagoa izanik ere, Udalari esleitu zaio lurren jabeen dagokiena gaitzen duen aprobetxamenduaren osotasuna. Lurren jabeen dagokien aprobetxamendua batez besteko edo ereduak aprobetxamendua aplikatzearen edota, hala badagokio, haren balio ekonomikoaren emaitzakoa da.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano e integrados en unidades de ejecución delimitadas, bien en este mismo proyecto, bien en el planeamiento que se formule en su desarrollo, bien conforme al procedimiento específico establecido a ese respecto en la vigente legislación urbanística, se considerarán como carentes de urbanización consolidada, y sujetos al régimen urbanístico establecido en el apartado «2» del artículo 14 de la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, de 13 de abril de 1998.

4. Se entenderá a todos los efectos, y en particular a los de su distribución y asignación entre los propietarios de los terrenos afectados y el Ayuntamiento que el aprovechamiento edificatorio previsto en cada caso tiene al mismo tiempo el carácter de mínimo y de máximo.

En ese sentido, aun cuando el aprovechamiento que se pretenda materializar o ejecutar en un determinado ámbito o parcela edificable sea inferior al autorizado por el planeamiento, se adjudicará al Ayuntamiento la totalidad del aprovechamiento que exceda del correspondiente al propietario o propietarios de los terrenos, resultante de la aplicación del aprovechamiento medio o tipo, o, en su caso, el valor económico del mismo.

Artículo 2.2.3. Formulación del régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en el Suelo Apto para Urbanizar.

1. El régimen de asignación del aprovechamiento urbanístico en el suelo apto para urbanizar se ajustará a los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose aquél a los propietarios de los terrenos y, al Ayuntamiento, conforme a los criterios establecidos en la misma.

2. Con ese fin, afectando a los citados terrenos, el presente proyecto delimita las áreas de reparto AR. «2.1».

3. En el cuadro que se adjunta al final de este artículo se definen las determinaciones correspondientes para la distribución, en cada área de reparto, del aprovechamiento urbanístico previsto, y en concreto:

- Superficie de cada área de reparto.
- Tipologías de uso y edificación previstas en cada área de reparto.
- Tipología de uso y edificación característica de cada área de reparto.
- Coeficientes de ponderación referidos a cada una de las tipologías previstas.
- Aprovechamiento lucrativo previsto en cada área de reparto.
- Aprovechamiento tipo resultante.

4. Se entenderá a todos los efectos, y en particular a los de su distribución y asignación entre los propietarios de los terrenos afectados y el Ayuntamiento que el aprovechamiento edificatorio previsto en cada caso tiene al mismo tiempo el carácter de mínimo y de máximo.

En ese sentido, aun cuando el aprovechamiento que se pretenda materializar o ejecutar en un determinado ámbito o parcela edificable sea inferior al autorizado por el planeamiento, se adjudicará al Ayuntamiento la totalidad del aprovechamiento que exceda del correspondiente al propietario o propietarios de los terrenos, resultante de la aplicación del aprovechamiento medio o tipo, o, en su caso, el valor económico del mismo.

Lurzoru urbanizagarrian mugatutako banaketa-eremuen ereduak aprobetxamenduari buruzko zehaztapena Determinación del aprovechamiento tipo de las áreas de reparto delimitadas en el suelo apto para urbanizar

Banaketa Area Área de Reparto	Lurralde-erreferentzia Referencia Territorial	Azalera Superficie	Mota bereizgarria Tipo Característico	Aprobetxamendua Aprovechamiento	Koefizientea Coeficiente	Aprobetxam. Haztatua Aprov. Ponderado	Ereduko aprobetxam. Aprov. Tipo
BE 2.1 / R. 2.1	HEE 2 / I.U. 2	18.349	B.10	10.553	1,00	10.553	0,575

2.3. KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA

2.3.1. artikulua. *Arau Subsidiarioak garatzeko erregimen orokorra.*

1. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarri mugatutako Hirigintzako Esku-hartze Ereku bakoitzean aplikagarri den plangintza garatzeko erregimenari buruzko zehaztapenak, bereziki definitzen dira haietariko bakoitzerako arau partikularren «II.2 Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa» atalean.

2. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako Hirigintzako Esku-hartze Erekuetan, proiektu honek eremu horietarako dagokion antolamendu xehatua zehazten duenean, Arau Subsidiarioen zuzeneko burutzapen-esparrutzat hartuko dira eta, guztietan, ezarritako plangintza-aurreikuspenak zuzenean burutuko dira.

Aipatutako eremuak zuzeneko burutzapenekotzat hartzeak ez du baztertzen xehetasun-azterlan bat (dagokion eremuaren osotasunerako edo zati baterako), hirigintza-kudeaketako proiektuak edo urbanizazio-obretarako proiektuak egiteko exigentzia.

3. Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako lurri dagokieenez, proiektu honetan planteatutako aurreikuspenak burutu aurretik dagokion zatiko plana egin beharko da, horien antolamendu xehatua definitzeko asmoz.

Nolanahi ere, sailkapen horren xede diren lurretan aurreikusitako sistema orokorrak garatu eta burutzeko, horiek dagokion zatiko planean antolatu edo plan berezi bat egin edota, hala badagokio, Arau Subsidiarioen zuzeneko burutzapen-esparrutzat hartu ahal izango dira.

4. Lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurri dagokieenez, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta proiektu honetan ezarritako irizpideen arabera, Udaltzat bidezko hartzen dituen plan bereziak egin beharko dira.

Aipatutako plangintza berezirik behar ez dutenean, proiektu honetan baimendutako esku-hartzeak eta jardunak zuzenean burutuko dira.

2.3.2. artikulua. *Plangintza hiri-lurzoruan.*

1. Plan bereziak.

Hiri-lurzoru gisa sailkatutako hirigintzako esku-hartze eremuetan eta sailkapen hori hartzen duten bestelako eremuetan, ezarritako antolamendu xehatua aldatu edo osatzea helburu duten plan bereziak egin ahal izango dira, baldin eta bidezko hartzen badira.

Plan berezi horiek, betiere, Arau Subsidiario hauetan ezarritako hirigintza-erregimen orokorra errespetatu beharko dute.

Plan berezien esparruak ez du zertan bat etorri eraginpeko hirigintzako esku-hartze eremuekin. Kasu horretan, plan bereziak aukera hori behar bezala justifikatu beharko du, egoera hori titulazioan espresuki jaso, planteatutako antolamendu-proposamenak behar bezala justifikatu (horien hedadura barne dela), proiektu honetan ondorio horretarako ezarritako zehaztapenen testuinguruan, eta proposamen horiek eremu bakoitzean duen eragina zehaztu.

Era berean, dagokion arau partikularrean kasuak kasu ezarritako zuzkidura-baldintzak bere beharko dituzte.

Egin nahi diren aldaketek eraginpeko esparruak hobetu eta berriro zuzkitzea lehentasunezko helburutzat dutenean, jabari eta erabilera publikoko zuzkidura-espazioen (espazio libreak, bide-sistema edo ekipamendu komunitarioak lursailak) gehikuntza garrantzitsua dakartenean, eraginpeko esparruari esleitutako irabazizko aprobetxamendua handitzen ez dutenean; eta proiektatutako erabilera berriek sortarazten dituzten mota orotako zuzkidura-eskariak egokiro asetzeko era bermatzen dutenean, aldaketa horiek garatzen dituzten plan bereziak aurrez Arau Subsidiarioak aldatzeko espedienterik tramitatu gabe formulatu ahal izango dira, are ezarritako Hirigintza Erregimen Orokorreko zehaztapenen bat espresuki aldatzen badute ere.

CAPITULO 2.3. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 2.3.1. *Régimen general de desarrollo de las Normas Subsidiarias.*

1. Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo de las Normas Subsidiarias, aplicables en cada una de las Áreas de Intervención Urbanística delimitadas en los suelos urbano y apto para urbanizar, se definen de manera específica para cada una de ellas, en el apartado «II.2 Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución» de las correspondientes Normas Particulares.

2. Las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbano en las que el presente proyecto determina la correspondiente ordenación pormenorizada se considerarán como ámbitos de ejecución directa de las Normas Subsidiarias y en todas ellas se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas.

La consideración de dichas Áreas como de ejecución directa no excluye la posible exigencia de formulación (para la totalidad o parte de su ámbito) de estudios de detalle, proyectos de gestión urbanística o proyectos de obras de urbanización.

3. Tratándose de terrenos clasificados como suelo apto para urbanizar, previamente a la ejecución de las previsiones planteadas en el presente proyecto, deberá formularse el correspondiente plan parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada.

Ahora bien, el desarrollo y la ejecución de los sistemas generales previstos en terrenos objeto de dicha clasificación, podrá abordarse bien mediante su ordenación en el correspondiente plan parcial, bien mediante la formulación de un plan especial, o, en su caso, mediante su consideración como ámbito de ejecución directa de las Normas Subsidiarias.

4. Afectando a terrenos clasificados como suelo no urbanizable, deberán los planes especiales que, conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en el presente proyecto, considere oportuno la Corporación Municipal.

Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en el presente proyecto que no requieran la formulación del citado planeamiento especial.

Artículo 2.3.2. *Planeamiento en Suelo Urbano.*

1. Planes especiales.

En las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbano, así como en aquellas otras que adquieran esta condición, podrán formularse los planes especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes.

Esos planes especiales deberán respetar en todo caso el régimen urbanístico general establecido en estas Normas Subsidiarias.

Su ámbito podrá no ajustarse al de las Áreas de Intervención Urbanística afectadas. En este caso, el plan especial deberá justificar suficientemente dicha opción, hacer constar esa circunstancia expresamente en su titulación, justificar debidamente las propuestas de ordenación planteadas, incluida su intensidad, en el contexto de las determinaciones establecidas a esos efectos en el presente proyecto, y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada una de las Áreas afectadas.

Asimismo, deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la Norma Particular correspondiente.

Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objetivo prioritario la mejora y redotación de las áreas afectadas, den lugar a un incremento relevante de los espacios dotacionales de dominio y uso público (espacios libres, sistema viario, o parcelas de equipamiento comunitario); no incrementen el aprovechamiento lucrativo asignado al ámbito afectado; y garanticen adecuadamente la resolución de las demandas dotacionales de todo tipo que los nuevos usos proyectados generen, los planes especiales que las desarrollen podrán formularse sin la previa tramitación de un expediente de modificación de las Normas Subsidiarias, aun cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas.

2. Xehetasun-azterlanak.

— Indarrean dagoen hirigintza-legerian eta proiektu honetan ezarritako mugen barruan eta baldintzetan, lerrun handiagoko plangintzan aurreikusitako eraikuntzen edo urbanizazioaren antolamenduaren konfigurazio fisikoa aldatzeak xehetasun-azterlanak egitea justifikatuko du.

— Besteak beste, bide eta espazio publikoetako edo erabilerara publikoko zortasunpean dauden lursail eraikigarrien zatietako urbanizazioaren estrak birdoitu nahi direnean, eta birdoikuntza horrek lursail horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzen dituzenean, plangintzak ezarritakoaren arabera garatu ezin diren moduan, aginduzkoa izango da xehetasun-azterlanak egitea. Jabari publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide-arrapalak aldatu edo berriak irekitzeko ere egin beharko dira.

— Plangintza orokor, partzial edo bereziari propio zaizkion zehaztapenak ezin izango dira plangintza-irudi honen bitartez definitu, aurrez lerrun horretako plangintza batek ezarri ez baditu.

Hala, Arau Subsidiario hauek burutu aurretik zatiko plangintza edo berezia formulatzeko obligazioa ezartzen dieten lurraldeetan, eskakizun hori bete ez bada ez da inoiz bidezkoa izango xehetasun-azterlanik formulatzea.

— Eraikuntzen eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoa definitu edo birdoituzerakoan, goragoko lerruneko plangintzak ezarritako kalifikazio xehatua aldatu edo osatu ahal izango dute, edota aldatu ere, Arau hauetako 1.3.4. artikulua 3. atalean ezarritako kasuetan.

— Xehetasun-azterlanek ezin izango dute inoiz ere plangintza burutzeko erregimenari (kudeaketa-sistemen aplikazioa, etab.), burutzapen-etapa edo -epeei, edo hirigintzako esku-hartze batek eragindakoek urbanizazio-prozesuaren kostuak finantzatzeko betebeharreri buruzko zehaztapen lotespenik bildu.

2.3.3. artikulua. Plangintza lurzoru urbanizagarrian.

Lurzoru Urbanizagarrian egin beharreko garapen-plangintzak (zatiko plangintza eta, hala badagokio, plangintza berezia) nahitaez errespetatu beharko ditu dagokion eremurako ezarritako bai hirigintza-erregimen orokorreko zehaztapenak bai plangintza orokorraren lerruna duten antolamendu xehatuak, Arau hauen 1.2.4. artikuluan ezarritako tolerantzien kaltetan izan gabe.

Agautza ibaiaren alboko hirigintzako esku-hartze eremuetarako egin beharreko plan partzialek Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean (Isurialde Kantauriarra) ezarritakora egokitu beharko dituzte euren aurreikuspenak. Aipatutako plana 1998ko abenduaren 22ko Dekretuaren bidez onartu zen behin betiko.

Dagokion arau partikularrean epe luzeagoak edo laburragoak ezartzen badira salbu, lurzoru-mota honetarako aurreikusitako plangintza partziala gehienez lau (4) urteko epean egin beharko da, Arau Subsidiario hauek behin betiko onartzen direnetik hasita.

2.3.4. artikulua. Plangintza lurzoru urbanizaezinean.

Indarrean dagoen hirigintza-legerian aurreikusitako xedeetako batekin, eta Arau hauen «2.6.3.» artikuluan ezarritako prozedurari jarraituz, Udalak lurzoru urbanizaezinerako plan berezi bat egin eta onartzea exijitu ahal izango du, jarraian azaltzen diren suposizioetan eta helburuekin:

— Landa-ingurunean kokatu behar diren erabilgarritasun publikoko edo interes sozialeko eraikuntza eta instalazio baimenduak burutzea.

— Lurraldea antolatzeko tresnetan edo hiri-plangintzan aurreikusi gabeko eta baimendutako beste erabilera batzuk ezartzeko obra osagarri edo lagungarri gisa justifikatu edo baimendu gabeko azpiegitura-elementu berriak burutzeko (errei-

2. Estudios de Detalle.

— La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

— Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

— No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que estas Normas Subsidiarias establecen la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

— Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, o, incluso modificarla, en los casos establecidos en el apartado 3 del artículo 1.3.4. de las presentes Normas.

— Los estudios de detalle, en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento (aplicación de sistemas de gestión, etc.), a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

Artículo 2.3.3. Planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar.

El planeamiento de desarrollo (planeamiento parcial, y, en su caso, especial) a formular en el suelo apto para urbanizar deberá respetar obligatoriamente tanto las determinaciones de régimen urbanístico general como las de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general establecidas en la Norma Particular del Área, sin perjuicio de las tolerancias establecidas en el artículo 1.2.4 de las presentes Normas.

Los Planes Parciales a formular en las Áreas de Intervención Urbanística limítrofes con el río Agautza deberán ajustar sus previsiones a lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica, aprobado definitivamente mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan plazos superiores o inferiores, el planeamiento parcial previsto en esa clase de suelo deberá formularse en el plazo máximo de cuatro (4) años contados desde la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias.

Artículo 2.3.4. Planeamiento en Suelo No Urbanizable.

Con alguna de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística, y de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo «2.6.3.» de estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un plan especial en Suelo No Urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

— Ejecución de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social autorizados que deban de emplazarse en el medio rural.

— Realización de nuevos elementos de infraestructura (carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización u otros elementos similares) no previstos en los instrumen-

deak, ibai-ubideen kanalizazioak, zerbitzu-azpiegituren ezarpena, urbanizazio-obrak edo antzeko beste elementu batzuk).

— Ezarri beharreko erabileren berariazko ezaugarriek, burutu beharreko garapenaren garrantziak, lurraldearen transformazio aurreikusgarriak, bide-sistemaren gaineko eraginek edo beste faktore batzuek, aurrez jardunaren hirigintza-txertaketa egokia eta lurraldearen paisaia-balioen, ingurumeneko eta naturalistikoaren babesa ziurtatzeko antolamendu bat definitzea gomendagarri egiten dutenean.

Udal-ebazpenak definituko du plangintza egiteko ekimena eskatzaileari dagokion ala Udalak berak bere esku gordetzen duen, Arau Subsidiarioek definitzen dituzten eta lurraldearen egitura orokorra eta organikoa osatzen duten elementuak garatzen dituzten plan bereziak egiteko erantzukizuna partikularrei inoiz ezin esleitu izango zaiela ulertuz.

Plan bereziek, hala badagokio, indarrean dagoen legeriak xedatutakoaren arabera beharrezko suertatzen diren ingurumenarekiko eragina ebaluatu eta zuzentzeko azterlanak barne hartuko dituzte.

Aipatutako planak behin betiko onartzea Gipuzkoako Foru Aldundiari egokitu zaitzaio.

2.3.5. artikulua. Plangintza xehatuaren eduki materiala eta dokumentuzkoa

1. Plan bereziak eta partzialak.

— Proiektu hau garatzeko bideratzen diren plan bereziek eta partzialek, ezarritako Hirigintza Erregimen Orokorreko zehaztapenei egokitzeaz gain, dagokion esparruaren antolamenduaren eta lur mugakideen arteko koordinazio egokia ziurtatu beharko dute, are urbanizazio elementuen antolakerari buruzko xehetasuneko alderdiei dagokienez ere. Horretarako, behar izanez gero, beren esku-hartzeko esparrua hasiera batean ezarritako mugaz kanpora hedatuko da.

Betebehar hori bereziki kontuan hartuko da proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan, eta proiektuak (edo, behar izanez gero, bestelako espediente paraleloek) eremu mugakidetan aldatuta suertatu litezkeen urbanizazio-elementuen burutzapena era egokian bermatzen duten hirigintza-kudeaketarako mekanismoak aplikatzeari buruzko zehaztapenak barne hartu beharko ditu.

— Plan bereziek eta partzialek, indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabera propio zaien edukiaz gain, ondoko zehaztapenak ere jaso beharko dituzte:

— Lagapen, banaketa berdina eta urbanizazioko eginbeharrak betetzeko epeak zehaztea.

— Dagozkion eraikuntza-lizentziak eskatzeko epeak eta, hala badagokio, proiektatutako obraren hasiera eta amaierako epeak zehaztea.

— Dagozkion burutzapen-unitateak mugatzea, hala badagokio.

Hiri-lurzoruko burutzapen-unitateak badira, gainera, batez besteko aprobetxamendua edo, hala badagokio, hura finkatzeko irizpideak zehaztuko dira dagokion kudeaketa-proiektuan.

— Ekimen partikularreko plan bereziek eta partzialek indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako eskakizunak ere bete beharko dituzte, jarraian adierazitako hedadura eta ezaugarriekin:

* Eraginpeko jabeen zerrenda, bai eta esparru horretan dauden eta plangintzaren aurreikuspenen arabera hustu behar diren eraikinetako legezko egoiliar diren beste eskubideen titularguztiak ere.

Eragin horietarako, dagozkien katastro- eta erregistrodatuez gain, benetako jabeen zerrenda araztua aurkeztu beharko da, eraginpeko finken egungo egoerari buruzko planoarekin batera, jabe bakoitzari esleitutako azalera adieraziz, bai eta bakoitzaren helbidea ere, jakinarazpenen ondorioetarako.

tos de ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico, ni justificados o autorizados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.

— Cuando las características específicas de los usos a implantar, la entidad del desarrollo a realizar, la transformación previsible del territorio, las afecciones sobre el sistema viario u otros factores, aconsejen la previa definición de una ordenación que garantice la adecuada inserción urbanística de la actuación y la defensa de los valores paisajísticos, medio ambientales y naturalísticos del territorio.

La resolución municipal definirá si la iniciativa de la formulación del mismo recae en el solicitante, o se la reserva el propio Ayuntamiento, entendiéndose que en ningún caso podrá asignarse a particulares la responsabilidad de formulación de planes especiales que desarrollen elementos constituyentes de estructura general y orgánica del territorio definidos por estas Normas Subsidiarias.

Dichos planes especiales incorporarán, en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Su aprobación definitiva corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Artículo 2.3.5. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

1. Planes especiales y parciales.

— Los planes especiales y parciales que se tramiten para el desarrollo del presente proyecto, además de ajustarse a las determinaciones de Régimen Urbanístico General establecidas en el mismo, deberán asegurar la adecuada coordinación de la ordenación del ámbito correspondiente con los territorios colindantes, incluso en aspectos de detalle de la disposición de los elementos de urbanización, extendiendo para ello, si fuese necesario, su ámbito de intervención más allá del límite inicialmente establecido.

Esta obligación será tenida en cuenta de manera especial en los casos en los que se modifique la ordenación propuesta, debiendo incorporar el proyecto, u otros expedientes paralelos si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de gestión urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

— Los planes especiales y parciales, además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

— Definición de los plazos para la cumplimentación de las obligaciones de cesión, equidistribución y urbanización.

— Definición de los plazos para la solicitud de las correspondientes licencias de edificación, así como, en su caso, para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.

— Delimitación, en su caso, de las correspondientes unidades de ejecución.

Si se trata de unidades de ejecución en suelo urbano, se definirá, además, el aprovechamiento medio, o, en su caso, los criterios para su determinación en el correspondiente proyecto de gestión.

— Los planes especiales y parciales de iniciativa particular deberán cumplimentar además los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance y características que se exponen a continuación:

* Relación de los propietarios afectados, así como de la totalidad de titulares de otros derechos que tengan la condición de residentes legales en los inmuebles existentes en el ámbito correspondiente y que, en atención a las previsiones del planeamiento, hayan de ser desalojados.

A esos efectos, además de los datos catastrales y registrales correspondientes, se deberá presentar la relación depurada de los propietarios reales, acompañada del plano de estado actual de las fincas afectadas, superficiadas y asignadas a cada propietario con expresión de sus domicilios a efectos de notificaciones.

* Hala badagokio, egoiliarrek bizilekua berriro hartzeari dagokionez, bidezko erantzukizunak zehaztea.

* Urbanizatzailearen eta Udalaren artean hartu beharreko konpromisoak, bai eta haren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean hartu beharrekoak ere, besteak beste, dagokion esparruko urbanizazioa zaintzeari buruzko alderdiak adieraziz.

2. Xehetasun-azterlanak.

Antolamendu-irudi honi propio zaion edukiaz eta proiektu honek edo berau garatzen duen plangintza xehatuak horri buruz kasuan-kasuan ezartzen dituen zehaztapen partikularrez gain, xehetasun-azterlanak honako irizpide hauetara egokituko dira:

— Aurrez mugatutako burutzapen-unitateekin bat datozen lurralde-esparruen antolamendua garatu edo berridatzen duten xehetasun-azterlanek, erreferentziazko plangintza xehatuak aski zehaztu ez badu, lursail eraikigarri desberdinei esleitutako hirigintza aprobetxamendua zehaztu beharko dute, aipatutako plangintza xehatuak eta proiektu honek gai horri buruz ezarritako esparru arautzailearen barruan.

— Halaber, aurreko epigrafean plan berezi eta partzialerako adierazitako gainerako zehaztapenak, baldin eta aurrez aski doitasunez zehaztu ez badira, eta, behar izanez gero, hiri-zerbitzuen sareen trazaduren eskemak eta ezaugarriak ere barne hartuko dituzte.

— Partikularrek sustatutako xehetasun-azterlanek eraginpeko jabeen zein bizilekua utzi behar duten legezko egoiliarren identifikazioa barne hartu beharko dute beren dokumentazioan, ekimen partikularreko zatiko plan eta plan berezietarako ezarritako eskakizunekin.

2.4. KAPITULUA. PLANGINTZA BURUTZEA

2.4.1. artikulua. Xedapen orokorrak.

1. Proiektu honetan eta berori garatzeko egiten den plangintzan bildutako aurreikuspenak burutzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta aipatutako espedienteetan xedatutakoari jarraituko zaio.

2. Dagozkion hirigintza-aurreikuspenak burutzearen ondorioz, eraitsi beharreko eraikinetako legezko egoiliarrek bizilekua uztea aurreikusten den orotan, horiei bizilekua berriro emateari dagokionez, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

3. Lehendik zegoen plangintzan eta orain finkatu beharrekoan jasotako aurreikuspenak burutzeari dagokionez, eta, zehazki, bai Arau Subsidiario hauetan bai aurreko plangintzan zuzkidura publikoetara zuzendutako lurak erostearen eta jabari publikora eskualdatzearen ondorioetarako, indarrean dagoen legerian (uztailaren 4ko 1093/97 Errege Dekretua barne dela) ezarritako irizpideei jarraituz jardungo da.

2.4.2. artikulua. Hiri-lurzoruan plangintza burutzeko erregimena.

1. Esku-hartze eremuetarako arau partikularretan, burutzapen-esparruak eta -unitateak eta dagozkion jardun-sistemak mugatu eta zehazten dira. Gainera, beharrezkotzat jotzen bada, beste burutzapen-unitate batzuk mugatuko dira, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideei jarraituz.

Proiektu honetan jasotako burutzapen-unitateak mugatzeko zehaztapenek, bai eta etorkizunean, hala badagokio, mugatze-koek ere, plangintza xehatuak zehaztapenaren lerruna izango dute; beraz, lerrun bereko tresna baten bidez aldatu ahal izango dira, arau aldatu behar izan gabe.

Arau partikular horiek bestelako irizpiderik ezartzen ez badute, konpentsazio-sistemaren bidez burutu beharreko burutzapen-unitate jadanik mugatuetan edo etorkizunean mugatzen direnetan, oinarrien eta estatutuen proiektuak egiteko eta Udalari aurkezteko epea gehienez hiru urte eta erdikoa (3 ½)

* Definición, en su caso, de las responsabilidades correspondientes en lo referente al realojo de los residentes.

* Compromisos a establecer entre el urbanizador y el Ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares, con referencia expresa, entre otros aspectos, a la conservación de la urbanización del ámbito correspondiente.

2. Estudios de detalle.

Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en cada caso el presente proyecto o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los estudios de detalle se adecuarán a los siguientes criterios:

— Los estudios de detalle que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, el aprovechamiento urbanístico asignado a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente proyecto.

— Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los planes especiales y parciales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad, y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.

— Los estudios de detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios afectados como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los planes parciales y especiales de iniciativa particular.

CAPITULO 2.4. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.4.1. Disposiciones de carácter general.

1. La ejecución de las previsiones contenidas en el presente proyecto, así como en el planeamiento que se formule en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto tanto en esos expedientes como en la vigente legislación urbanística.

2. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se estará, en su caso, a los efectos de su realojo, a lo dispuesto en la legislación vigente.

3. A los efectos de la ejecución de las previsiones contenidas en el planeamiento preexistente y que ahora se consolida, y en concreto de la adquisición y transmisión al dominio público de los terrenos destinados tanto en estas Normas Subsidiarias como en el planeamiento anterior a dotaciones públicas, se actuará de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, incluido el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio.

Artículo 2.4.2. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Urbano.

1. En las Normas Particulares de las Áreas de Intervención se delimitan y definen los ámbitos y las unidades de ejecución y los sistemas de actuación correspondientes. Además, en el supuesto de que se entienda necesario, se procederá a la delimitación de otras unidades de ejecución, de conformidad con los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística.

La delimitación de las unidades de ejecución contenidas en el presente proyecto así como aquellas que puedan ser objeto de delimitación en un futuro, tendrán el rango correspondiente a una determinación de planeamiento pormenorizado, por lo que podrá ser modificado por un instrumento de este rango sin que sea requerible la Modificación de la Norma.

Siempre que dichas Normas Particulares no establezcan otros criterios, en las unidades de ejecución a ejecutar por el sistema de compensación ya delimitadas o que se delimiten en el futuro, la formulación y presentación al Ayuntamiento de los proyectos de bases y estatutos, se efectuará en cada caso en el

izango da, proiektu hau behin betiko onartzen denetik hasita, eta konpentsazio-proiektuen kasuan lau urte eta erdikoa (4 ½).

Lankidetzeta-sistemaren bidez esku hartzea aurreikusten den burutzapen-unitateetan, lursail-zatiketak espedita hasitzat hartuko da dagokion plangintza-espedita indarrean jartzen denetik, indarrean dagoen Kudeaketa Araudiaren 101. artikuluko 1. epigrafearen a) atalean ezarritakoaren arabera.

2. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta zuzkidura publiko orokor edo tokikoei atxikitako lurrak lortzeari dagokionez, aipatutako hirigintza-legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

Ildo beretik, lurrak burutzapen-unitateen esparruan barne hartu aia ez, lur horiek lortzeko desjabetze-sistemaren bidez jardungo da, bai dagozkion arau partikularretan hala ezartzen den suposizioetan, bai eta beste jardunbideren bat espresuki ezartzen ez den suposizio guztietan ere.

3. Hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurren zatiketarako, indarrean dagoen hirigintza-legerian xedatutakoari jarraituko zaio eta xede horretarako aurreikusitako espedita egin beharko da.

2.4.3. artikulua. Lurzoru urbanizagarrian plangintza burutzeko erregimena.

1. Lurzoru urbanizagari gisa sailkatutako hirigintzako esku-hartze eremuetan ezarritako antolamendu-aurreikuspenak burutzeko, proiektu honetako arau partikularretan eta horietan egin beharreko garapen-plangintzan xedatutakoari jarraituko zaio.

Ildo horretatik, aipatutako garapen-plangintzak beharrezkotzat jotzen diren burutzapen-unitateak mugatuko ditu eta horietako bakoitzerako dagokion jardun-sistema zehaztuko du.

2. Aurreko atalean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, zuzkidura publiko orokorreari atxikitako lurrak lortzeko, aipatutako hirigintza-legerian xedatutakoari jarraituko zaio, beharrezkotzat jotzen bada, desjabetze-sistemaren bidez jardungo da.

2.4.4. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean plangintza burutzeko erregimena.

1. Oro har, lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak, Arau Subsidiario hauetan eta horiek garatzeko egiten diren plangintzan eta proiektuetan zuzkidura publikoetara zuztzen direnean, desjabetze-sistemaren bidez lortuko dira.

2. Lursail-zatiketak lurzoru urbanizaezinean.

— Oro har, lurzoru urbanizaezinean kokatutako lursailak zatitzeko edo finkak banantzeko, alde aurretik bidezko udal-lizentzia lortu beharko da. Lizentzia indarrean dagoen legerian, proiektu honetan eta, hala badagokio, berori garatzeko egiten den plangintza berezian ezarritako zatiketa-irizpideetara eta gainerako baldintzetara egokitu beharko da. Indarrean dagoen legeriari dagokionez, besteak beste, Euskal Autonomia Erkidegoan emandako 1997ko uztailaren 8ko 168 zk. Dekretuan (beraren bidez gutxieneko labore-unitatea arautzen da) nahiz hura aldatu, osatu edo ordezkatzan duten xedapenetan ezarritakora egokituko da.

— Zona desberdinetan baimendutako eraikuntzak, erabilera eta jarduerak ezarri ahal izateko, kasuak kasu exijitutako gutxieneko lursailaren ekarpena egin beharko da. Aipatutako lursaila eraikuntza eta erabilera horietara lotuta egongo da ondorio guztietarako.

— Helburua edozein izanik ere, proiektu hau onartu ondoren egin nahi diren banantze guztietarako, ondoko baldintza hauek bete beharko dira:

— Nekazaritza-ustiapeneko erabilerei edo baso-erabilerei lotutako lursailak espazioan etenda dauden lurrez osatu ahal izango dira.

plazo máximo de tres y medio (3 ½) años contados a partir de la aprobación definitiva del presente proyecto, y en el de cuatro y medio (4 ½) años las de los proyectos de compensación.

En aquellas unidades de ejecución en las que se prevé la intervención mediante el sistema de cooperación, el expediente de reparcelación se entenderá iniciado una vez entre en vigor el expediente de planeamiento correspondiente, de acuerdo con lo establecido por el apartado a) del epígrafe 1 del artículo 101 del vigente Reglamento de Gestión.

2. A los efectos de la obtención de terrenos clasificados como suelo urbano y adscritos a dotaciones públicas, de carácter general o local, se estará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

En ese sentido, independientemente de su inclusión o no en el ámbito de unidades de ejecución, se intervendrá mediante expropiación a los efectos de la obtención de dichos terrenos, tanto en los supuestos así establecidos en las Normas Particulares correspondientes como en todos aquellos otros en los que no se determine de forma expresa algún otro mecanismo.

3. La parcelación de terrenos clasificados como suelo urbano se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, formulándose con ese fin el expediente previsto en el mismo.

Artículo 2.4.3. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo Apto para Urbanizar.

1. La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo apto para urbanizar se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares del presente proyecto, como en el planeamiento de desarrollo a formular en las mismas.

En ese sentido, el citado planeamiento de desarrollo, delimitará las unidades de ejecución que se estimen necesarias y definirá para cada una de ellas el consiguiente sistema de actuación.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos adscritos a dotaciones públicas de carácter general se estará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario.

Artículo 2.4.4. Régimen de ejecución del planeamiento en Suelo No Urbanizable.

1. Con carácter general, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y destinados a dotaciones públicas, tanto en estas mismas Normas Subsidiarias como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, se obtendrán mediante expropiación.

2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

— Con carácter general, las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la obligación de la previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Esta deberá ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas tanto en la legislación vigente (deberá ajustarse, entre otros aspectos, a lo dispuesto, bien en el Decreto n.º 168, de 8 de julio de 1997, promulgado en la Comunidad Autónoma del País Vasco, mediante el que se regula la unidad mínima de cultivo, bien en las disposiciones que lo modifiquen, complementen o sustituyan.), como en el presente proyecto y en el planeamiento especial que, en su caso, se formule en su desarrollo.

— La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá la cumplimentación de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en cada caso. Dicha parcela quedará a todos los efectos (registrales, etc.) vinculada a las citadas edificaciones y usos.

— Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este proyecto, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

— Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria o a usos forestales, podrán estar configuradas por terrenos espacialmente discontinuos.

— Bestelako erabileretara zuzendutako lursailak espazioan osotasun jarraitua osatu beharko dute, eta, hala badagokio bertan kokatu behar da dagokion eraikuntza edo instalazioa.

— Finkaren azalera, Arau hauek erabilera eta eraikuntza baimenduak ezartzearen ondorioetarako exijitzen dituzten ekarritako lursail-azaleraren mugetatik behera txikitzea dakarren finka-banantzerik ezin izango da egin, baldintza horietan banandutako zatiak aldi berean beste finka batzuekin elkartu eta finka berriek aipatutako mugak betetzen dituztenean izan ezik.

— Arau Subsidiario hauek onartu aurretik egindako eraikuntzei atxikitako finkak, kasuak kasu aplikagarriak diren gaineratutako gutxieneko lursailerako baldintzak edo eraikitako eraikuntza-aprobetxamenduari dagokionez gaineratutako beharrezko lursailerako baldintzak betetzen ez badituzte, egun dauden egoeran finkatuko dira.

Aipatutako eraikuntzetan, proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira. Hala ere, lursail horietan ezin izango da banantzerik egin.

— Artikulu honetan xedatuaren aurka proiektu hau onartu ondoren lurzoru urbanizazinean egiten diren banantzeak ez egintzat hartuko dira, eraikuntza eta erabilera baimenduak ezartzearen ondorioetarako. Beraz, eskatzaileak jatorrizko finka bakartzat ekarri beharko du, edota, baimendu daitekeenean, aldeztu aurretik lursail-zatiketarako lizentzia eskatuko du, Arau hauetan ezarritakoaren arabera.

2.5. KAPITULUA. URBANIZAZIOA BURUTZEA

2.5.1. artikulua. Urbanizazio-obra burutzeko proiektuak formulatzeko erregimena.

1. Urbanizazio-obra burutu aurretik, jarraian aipatzen diren proiektuetako bat egin beharko da:

— Helburua eta xedea Hiri Plangintzako Araudiaren 67. artikuluan aurreikusitakoak dituzten urbanizazio-proiektuak.

— Burutzapen-esparru jakin bateko urbanizazioa bere osotasunean garatzea helburu ez duten obra arruntetarako proiektuak, Plangintza Araudiaren 67.3 artikuluan ezarritakoaren bat torritz.

— Eraikuntzako proiektu osagarriak, lursail jakin bat orubetzat hartzeko beharrezko zerbitzuez hornitzeko nahiz dagoen urbanizazioa berri eta hobetzeko asmoz egindakoak, bai plangintzan bai dagokion lizentzian ezarritako baldintzetan.

2. Indarrean dagoen legerian ezarritako edozein baliabideren bitartez proiektu honetan nahiz plangintza xehatua mugatutako burutzapen-unitateetarako, oro har, Hiri Plangintzako Araudiaren 67. artikuluan erregulatutako proiektuak egin beharko dira.

Nolanahi ere, urbanizazio-obraetarako, aurrekoen bestelako proiektuak egin ahal izango dira, hirigintzako esku-hartze eremuari dagokion arau partikularrean hala ezartzen bada betiere, edota, salbuespen gisa, haiek beharrezkoak ez direla behar bezala egiaztatzen bada.

Gainerako suposizioetan, aipatutako obraetarako, lehen adierazitako urbanizazio-obra buruzko proiektuen beste bi modalitateetako bat aukeratu ahal izango da, proiektuetako esku-hartzearen ezaugarri zehatzak kontuan izanda. artikulua. Urbanizazio-obra garatzen dituzten proiektuek antolamendua egokitze aukeraren mugak. 5.1. artikulua.

2.5.2. artikulua. Urbanizazio-obra garatzen dituzten proiektuek antolamendua egokitze aukeraren mugak.

1. Urbanizazio-obra garatzen dituzten proiektuek (modalitate desberdinetan) espazio libre, komunikabide eta zerbitzu azpiegituraren zuzkidura-elementuen antolamenduko konfigurazioa, sestrak eta lerrokadurak berregokitu ahal izango

— Las parcelas vinculadas a otros usos deberán constituir un todo espacialmente continuo, en el que ha de enclavarse, en su caso, la correspondiente edificación o instalación.

— No podrán efectuarse segregaciones de fincas que impliquen la reducción de su superficie por debajo de los límites de superficie de parcela aportada exigidos en las presentes Normas a los efectos de la implantación de usos y construcciones autorizadas, salvo que las porciones segregadas en esas condiciones se agrupen de forma simultánea con otras fincas, cumplimentando las nuevas fincas resultantes dichos límites.

— Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de estas Normas Subsidiarias, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o, la de parcela aportada necesaria en relación al aprovechamiento edificatorio construido, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

— Las segregaciones que se realicen en el Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación del presente proyecto, en contra de lo dispuesto en este artículo se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria, o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

CAPITULO 2.5. EJECUCION DE LA URBANIZACION

Artículo 2.5.1. Régimen de formulación de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán previa formulación de alguno de los proyectos que se citan a continuación:

— Proyectos de urbanización cuyo objeto y finalidad sean los previstos en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

— Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de la urbanización de un determinado ámbito de ejecución, de acuerdo con lo establecido por el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

— Proyectos complementarios a los de edificación, formulados con el objeto, bien de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, bien de proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondientes.

2. Las unidades de ejecución delimitadas bien en este proyecto, bien en el planeamiento pormenorizado, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos regulados en el artículo 67 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

No obstante, las correspondientes obras de urbanización podrán ser objeto de proyectos diversos a los anteriores siempre que así se establezca en la correspondiente Norma Particular del Área de Intervención Urbanística, o, excepcionalmente, en aquellos casos en los que justificadamente se acredite su innecesariedad.

En los restantes supuestos, dichas obras serán objeto de alguna de las otras dos modalidades de proyectos de obras de urbanización antes mencionadas de urbanización, en atención a las características concretas de la intervención proyectada.

Artículo 2.5.2. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos que desarrollen obras de urbanización.

1. Los proyectos que desarrollen obras de urbanización (en sus diferentes modalidades) podrán reajustar la configuración, alineaciones, y, rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e

dituzte. Horrek, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, plangintzak zuzkidura horietarako ezartzen duen zonakatzexehatuan ez ezik, beharrezkoa izanez gero, Hiri Plangintzako Araudiaren 162. artikulua erregimenpean ez dauden espazio libreetan ere eragina izan dezake.

Ildo horretatik, plangintzak definitzen dituen zerbitzuazpiegituretarako sareen trazadura eta ezaugarriak adierazgarriak direla ulertuko da espresuki; hortaz, horiek dagozkion obra-proiektuen bitartez behin betiko zehaztuko dira.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, berriz, aurreko epigrafean ezarritako eragin-aukera hau ez da lursail eraikigarrien edo aipatutako artikulua erregimenpean dauden espazio libreen zonakatzexehatura hedatuko, ez plangintzak aurreikusi gabeko ibilgailuentzako bideen elementuak irekitzeko aukerara, ez eta plangintzak espresuki proiektatutakoak ezabatzeko aukerara ere.

2.5.3. artikulua. Urbanizazio-obren gutxieneko baldintza teknikoak.

Urbanizazio-obretarako proiektuak indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintza teknikoetara egokituko dira.

Azken horietan zehaztapenik ezean, udal-zerbitzu teknikoek kasuan-kasuan definitu ahal izango dituzte aplikagarri diren zehaztapenak, zuzeneko udal-sustapenetan erabili ohi diren kalitate-baldintzei jarraiki.

Horretarako, obren sustatzaileak, proiektuan jasotako lanei ekin baino lehen, bete beharrek jarraibideak eskatu beharko ditu.

2.5.4. artikulua. Udalaz kanpoko sustatzaileek urbanizazio-proiektuak burutzea.

Behin betiko onartutako urbanizazio-proiektu baten obrak burutzeko ez da aurrez udal-lizentzia eskatu eta lortu beharrik izango.

Hala eta guztiz ere, sustatzaileak edota dagozkion titularrak kasu orotan obren hasieraren eta amaieraren berri eman beharko dio Udalari, bai eta, baleude, etapa desberdinei dagozkiena jakinarazi ere.

Horretarako, eta obrak burutu izanaren udal-kontrollean, indarrean dauden xedapenek ezarritako dokumentu- eta prozedura-eskakizunak bete beharko dira.

2.6. KAPITULUA. ERAIKUNTZA BURUTZEA

2.6.1. artikulua. Eraikuntza hiri-lurzoruan burutzea.

1. Eraikuntzaren lerroak eta sestrak definitu beharra.

— Dagozkion proposamenak burutzeko alde aurreko baldintza gisa garapen edo kudeaketako plangintza-espedita bat nahiz xehetasun-azterlan bat egitea beharrezkoa duten hiri-lurzoru gisa sailkatutako eremuetan barne hartutako lurretan ezin izango da inoiz eraikuntza berrirako lizentziarik eman.

Dagokion arau partikularrean baldintza murriztaileagoak ezartzen badira salbu, aipatutako garapen-plangintza egitea aurreikusten deneko esparruetan dauden eraikuntzetarako, beharrezko obrak burutzeko bidezko udal-lizentziak eskatu ahal izango dira, bai obra horiek beharrezko segurtasun- eta osasun-garritasun-egoeran erabili eta mantentzeko, bai eta arau partikularrek bertan behin-behineko edo behin betiko baimendutako erabilerak ezartzeko.

— Aurreko atalean adierazitako egoeran ez dauden lursail proiektu honetan zehaztuta izan behar dituzte fatxada gutxienez lerroak, altuerak, profila eta eraikuntza-hondoa, bai eta urbanizatutako lurreko euskarri-sestrak ere, orubetzat hartu ahal izateko.

infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los suelos urbano y apto para urbanizar, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente, que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los proyectos de obra correspondientes.

2. Sin embargo, en los suelos urbano y apto para urbanizar, la posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente, no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas edificables o de los espacios libres sometidos al régimen del artículo citado, a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el planeamiento, o, a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

Artículo 2.5.3. Condiciones técnicas mínimas de las obras de urbanización.

Los proyectos de obras de urbanización se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes.

En defecto de especificaciones en estas últimas, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

A tal efecto, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

Artículo 2.5.4. Ejecución de proyectos de urbanización por promotores no municipales.

La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

A tal efecto, y, en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

CAPITULO 2.6. EJECUCION DE LA EDIFICACION

Artículo 2.6.1. Ejecución de la edificación en suelo urbano.

1. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.

— En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en los terrenos incluidos en Areas clasificadas como Suelo Urbano en las que resulte necesaria la formulación, bien de un expediente de planeamiento de desarrollo o de gestión, bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en la correspondiente Norma Particular se establezcan condiciones más restrictivas, las edificaciones existentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de las obras necesarias tanto para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad, como para la implantación en las mismas de los usos autorizados en la citada Norma Particular, sea con carácter provisional o definitivo.

— Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas en el presente proyecto las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el perfil y el fondo de edificación, así como cotas de las rasantes de apoyo en el terreno urbanizado, para que puedan ser consideradas como solares.

Hala, Udalak eraikuntza-lizentzia ukatu egin beharko du baldintza hori erabat betetzen ez den kasuetan, eta aldez aurretik xehetasun-azterlan bat bideratzea exijituko du.

2. Urbanizazio-eskakizunak eta onurak eta kargak banatzekoak betetzea.

— Ezin izango da inola ere burutzapen-unitateetan barne hartuta dauden lursailetan eraikuntza berri bat burutzeko lizentziarik eskatu, horiei esleitutako urbanizazio-proiektua eta lagapen-betebeharrak zehazten dituzten onurak eta kargak berdin banatzeko proiektuak behin betiko onartzen ez diren artean. Baldintza horietan eta betebeharrak bete artean, planak ezarritako gutxienezko arauen arabera urbanizazioaren eskakizuna bete gabekotzat joko da, hots indarrean dagoen hirigintza-legeriak lursail jakin bat orube gisa kalifikatzeko exijitutakoa, bere baldintza partikularren direnak direla ere.

Ildo beretik, orubetzat hartzeko ezarritako eskakizunak betetzen ez dituzten lursailak direnean, eraikuntza-obrak burutu ahal izateko, aldez aurretik edo aldi berean beharrezko urbanizazio-obrak egin beharko dira. Eragin horretarako, Udalak bidezkotzat hartzen dituen bermeak kontsignatzea eskatu ahal izango du.

— Halaber, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta Arau hauetan orubetzat hartzeko ezarritako eskakizun guztiak biltzen dituzten lursailetan eraikitze lizentzia emateko, eraikuntza-obrekin batera beharrezko urbanizazio-obra osagarriak burutzeko eskatu ahal izango da, plangintzak espresuki nahiz inplizituki ezarritakoari edo, oro har, haietarako zerbitzu egokiak exijitutako ezaugarri jarraiki.

3. Lizentzia eskatzeko eta eraikuntza hasi eta amaitzeko epeen konputua.

— Burutzapen-unitateetan barne hartuta ez dauden lursail eraikigarrietan, proiektatutako eraikuntza berriak burutzeko eta dagozkien obrei ekiteko lizentzia eskatzeko epea hiru (3) urtekoa izango da, proiektu hau onartzen denetik hasita.

— Burutzapen-unitate batean barne hartutako lursail eraikigarrietan, eraikuntzaren lizentzia eta hasiera eskatzeko epea urtebetekoa (1) izango da, haren titularrek hirigintza-aprobetxamendurako eskubidea bereganatzen dutenetik.

— Aurrez zehaztuta ez badaude, proiektatutako eraikuntza-obrak hasi, gehienez eten eta amaitzeko epeak dagokion udal-lizentzia emateko garaian finkatuko dira.

Aipatutako epeak, hala badagokio, eraikuntzarekin batera egin beharreko urbanizazio-obra osagarri dagokienez ezarriko dira halaber.

— Bestalde, garapen-plangintza egitea erabakitzen denean, plangintza horretan bidezko lizentziak eskatzeko epea eta, hala badagokio, proiektatutako eraikuntzak hasi eta bukatzekoa finkatuko da.

4. Plangintza berezia aurreikusi deneko hiri-lurzoru gisa sailkatutako esparruetan dauden eraikuntzetan obrak burutu eta jarduerak egitea.

— Oro har, dagokion plan berezia egin eta onartzen ez den bitartean, aipatutako esparruetan dauden eraikuntzak, bere garaian indarrean zegoen hirigintza-antolamenduan xedatutakoarekin bat etorri eraikiak badira betiere, ez dira antolamenduz kanpo deklaratzat hartuko.

— Plan berezia onartu artean, aipatutako eraikuntzetan ezin izango da ordezkatzeko, jasotzeko, zabalteko edo hirigintza-aprobetxamendua gehitzeko obrarik egin. Nolanahi ere, eraikuntza horiek mantendu eta artatzeko eta bertan baimendutako erabilerak eta jarduerak garatzeko beharrezko obrak egin ahal izango dira.

Así, el Ayuntamiento deberá denegar la concesión de licencia de edificación en aquellos casos en que este requisito no se cumpla en su integridad, exigiendo la tramitación previa de un estudio de detalle.

2. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

— En ningún caso podrá solicitarse licencia para la ejecución de una nueva edificación en las parcelas incluidas en unidades de ejecución en tanto no se hayan aprobado definitivamente los proyectos de equidistribución de beneficios y cargas, y de urbanización necesarios, que definan las obligaciones de urbanización y cesión asignadas a las mismas. En esas condiciones y en tanto dichas obligaciones no se hayan cumplimentado, se considerará incumplido el requisito «de urbanización con arreglo a las normas mínimas establecidas por el plan» establecido en la legislación urbanística vigente para la calificación de una determinada parcela como solar, independientemente de sus condiciones particulares.

En ese sentido, tratándose de parcelas que no reúnan los requisitos establecidos para su consideración como solar, la ejecución de las obras de edificación correspondientes se condicionará a la previa o simultánea ejecución de las obras de urbanización necesarias, pudiendo el Ayuntamiento, a estos efectos, exigir la consignación de las garantías que estime convenientes.

— Asimismo, la concesión de la correspondiente licencia de edificación en las parcelas que reúnan la totalidad de los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística y en las presentes Normas para su consideración como solares, podrá condicionarse a la ejecución, simultánea a las obras de edificación, de las obras de urbanización complementarias que resulten necesarias, de acuerdo con lo establecido de manera expresa o implícita por el planeamiento, o, en general, con las características exigidas por un servicio adecuado a las mismas.

3. Cómputo de los plazos para la solicitud de licencia e inicio y finalización de la edificación.

— Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de tres (3) años contados a partir de la aprobación del presente proyecto.

— En el supuesto de parcelas edificables incluidas en unidades de ejecución, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de un (1) año contado a partir de la adquisición por su titular o titulares, del derecho al aprovechamiento urbanístico.

— Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

— Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, este fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de la edificaciones proyectadas.

4. Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano, en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

— Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, no se entenderán declaradas fuera de ordenación.

— En tanto sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de aprovechamiento urbanístico. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

— Esparru horietan baimendutzat hartuko dira dagokien erabilera globaleko zonako erabilera berezkoak eta onargarriak. Era berean, baimendutzat hartuko dira, behin-behineko bada ere, lehendik dauden aurrekoen bestelako erabilerak.

— Nolanahi ere, aipatutako obrak egin eta erabilerak ezartzeko baimena eman ahal izateko, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio eta, hala bada, gorkio, bertan ezarritako baldintzak beteko dira.

2.6.2. artikulua. Lurzoru urbanizagarrian eraikuntza burutzea.

Lurzoru urbanizagarria indarrean dagoen legeriak ezarritako eraikuntza-erregimenaren mende izango da.

Lurzoru urbanizagarriarako egin beharreko plangintza partzialean, eraikuntza-lizentziak eskatzeko epeak eta, hala bada, gorkio, obrak hasi eta amaitzekoak zehaztu beharko dira.

2.6.3. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikuntza burutzea eta jarduera baimenduak ezartzea.

1. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeo eta jarduerak ezartzeko ahalmenaz baliatzeko, indarrean dagoen hirigintza-legerian eta Arau hauetan xedatutakoari egokitu beharko zaio.

2. Landa-erabilerak eta obra publikoei lotutako erabilerak ezartzea.

— Aipatutako erabilerak ezarri ahal izateko, aplikagarria den arloko legeriara egokitzearen ziurtagiria aurkeztu beharko da alde aurretik, kasuak kasu eskumena duen administrazioak luzatutakoa.

— Baldintza hori ez da bete beharko profesionalizatu gabeko nekazaritza-ustiapeneko erabileren kasuan. Erabilera horiek ezartzeko nahikoa izango da zuzenean udal-lizentzia eskatzea.

3. Baimendutako bestelako erabilerak ezartzea.

— Proiektu hau onartu aurretik zeuden eraikuntzetan.

Eraikuntza horiek euren baldintzatzaileekin (eraikuntzaren ezaugarriak, lotutako lursaila, bide, ibai eta mugekiko distantziak, etab.) finkatutzat hartuko dira, baldin eta, Arau Subsidiario hauetan edo horiek garatzeko egiten diren espediente edo proiektuetan jasotako aurreikuspenen arabera antolamenduz kanpo deklaritzen ez badira.

Aipatutako erabilera baimenduak ezartzera zuzendu ahal izango dira, eraikuntza berrietarako ezarritako baldintzak (gutxienezko lursaila, distantziak, aprobetxamendua, etab.) bete beharrik gabe.

Nolanahi ere, erabilera horiek baimendu ahal izateko, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako irizpideak eta izapideak bete beharko dira.

— Eraikuntza berrietan.

Baimendu daitezkeen jarduera ez-landatarretara (erabilgarritasun publikoko edo interes sozialeko erabilerak) zuzendutako eraikuntza berriak lurzoru urbanizaezinean ezarri ahal izateko, alde aurretik, aprobetxamendu, eraikuntza eta erabilerari buruzko baldintzatzaile bereziak zehaztuko dituen plan berezia egin eta onartu beharko da.

Espediente hori Udalak bideratu eta Gipuzkoako Foru Aldundira igorriko du, horrek behin betiko onar dezan. Onarpenak Hirigintza Kudeaketako Araudiaren 44. artikuluko «2.2», «2.3» eta «2.4» ataletan aurreikusitako izapidea betetzea ekarriko du berekin.

Nolanahi ere, erabilera horiek baimendu eta ezartzeko, zonako berezko landa-erabilerak (edo horien lagungarriak) eta, hirigintza-arau hauetan ezarritako banantze-baldintzak direla-eta, ezarpen-eskaeraren xede diren erabilera onargarriekin gutziz edo zati batean bateraezina direnak ezartzeko beste lizentzia-eskaera batzuetatik, lizentzia eman aurretik, ondorioztatzen diren baldintzak bete beharko dira.

4. Aurrekoaren ondorioetarako, egun dauden eraikuntzat hartuko dira, egun duten egoera fisikoa edozein izanik ere eta, hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz

— Se entenderán autorizados en esos ámbitos los usos propiciados y admisibles en la correspondiente zona de uso global en la que se integren. Se entenderán asimismo autorizados, si bien provisionalmente, usos existentes diversos a los anteriores.

— En todo caso, la autorización de las citadas obras y la implantación de los mencionados usos se entenderá supeditada a lo dispuesto en la legislación vigente, y a la cumplimentación de las condiciones establecidas, en su caso, en la misma.

Artículo 2.6.2. Ejecución de la edificación en el suelo apto para urbanizar.

El suelo apto para urbanizar queda sometido al régimen de edificación establecido en la vigente legislación urbanística.

El planeamiento parcial a formular en el mismo definirá los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

Artículo 2.6.3. Ejecución de la edificación e implantación de actividades autorizadas en el suelo no urbanizable.

1. El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en las presentes Normas.

2. Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

— La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

— Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3. Implantación de otros usos autorizados.

— En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto.

Dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes (características de la edificación; parcela vinculada; distancias a caminos, ríos y linderos; etc.), salvo que, como consecuencia de las previsiones contenidas en estas mismas Normas Subsidiarias o en expedientes y proyectos que se formulen en su desarrollo, se declaren fuera de ordenación.

Podrán destinarse a la implantación de los citados usos autorizados, sin que resulte necesaria la cumplimentación de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones (parcela mínima; distancias; aprovechamiento; etc.).

En todo caso, la autorización de dichos usos se ajustará a los criterios y trámites establecidos en la vigente legislación urbanística.

— En nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas (usos de utilidad pública o interés social), requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de aprovechamiento, edificación y uso.

Dicho expediente será tramitado por el Ayuntamiento, y remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de su aprobación definitiva. Esta aprobación llevará implícita la cumplimentación del trámite previsto en los apartados «2.2», «2.3» y «2.4» del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

En todo caso, su autorización e implantación se subordinará a las condiciones que se deduzcan de otras solicitudes de licencia, previas a su concesión, para la implantación de los usos rurales propiciados en la zona (o auxiliares de los mismos), e, incompatibles, total o parcialmente, con los usos admisibles cuya implantación se solicita, por razón de las condiciones de separación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

4. A los efectos anteriores, se considerarán como existentes las edificaciones que, con independencia de su estado físico actual y no encontrándose en situación de fuera de ordenación

kanpo egon gabe, 1985 ezker edozein unetan erabilerak izan dutenak. Betiere, bai erabilerak hori, bai eta dagokion eraikuntzaren ezaugarri formalak eta aprobetxamenduari buruzkoak ere egiaztatu beharko dira.

5. Eraikuntza berrietan baimendutako erabilerak ezartzeari dagokionez, eraikuntzarako baldintza gisa, Arau hauek lur-azalera jakin baten lotespina exijitzen denean, lehen erabilpeneko dagokion lizentzia emateko, adierazitako lotespina egiaztatu eta bermatuko duen erregistro-ziurtagiria aurkeztu beharko da.

6. Lurzoru urbanizazinean obra-proiektuak egiteko eta edozein motatako jarduerak ezartzeko, ingurumenaren gaineko eragina ebaluatu eta zuzentzeko azterlanak aurkeztu beharko dira, indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera.

2.6.4. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1. Oro har, antolamenduz kanpokotzat deklaratu diren proiektu honetan edota berori garatzeko egiten diren plangintza-espedituetan bildutako aurreikuspenekin bat ez datozen egungo eraikinak eta instalazioak.

2. Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

Antolamenduz kanpokotzat deklaratu diren, mantenduz gero, hiri-plangintzan ezarritako aurreikuspenak betetzea galarazten duten eraikinak eta instalazioak; horien artean, arau partikularretan adierazitakoak eta, hala badagokio, hura garatzeko egiten diren plangintza-espedituetan zehaztutakoak.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako erregimenari lotuta egongo dira eta eraitsi egin beharko dira proiektu honetan finkatutako epeetan edota, hala badagokio, hura garatzeko egiten diren espedituetan, eta, betiere, zuzkidura publiko orokorrak nahiz tokikoak burutzeko beharrezkoa denean.

3. Lurzoru urbanizazina.

— Antolamenduz kanpo deklaratu diren, mantenduz gero, proiektu honetan jasotako zuzkidura publikoak ezarri, zabaldu, etab. egiteko aurreikuspenak betetzea galarazten duten eraikinak eta instalazioak; bai eta, dituzten ezaugarriengatik, espresuki debekatutako erabilerak ezartzera soilik zuzendu daitezkeen guztiak ere.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako erregimenari atxikitat hartuko dira.

— Antolamenduz kanpokotzat deklaratu ez dauden eraikin eta instalazioetan, proiektu honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez badute, Udalak horiek osorik edo zati batean egokitzea exijitu ahal izango du, eraikin edo instalazio horiek barne hartzen dituen finkan eragina duen edozein hirigintza-lizentzia emateko alde aurreko edo aldi bereko baldintza gisa.

— Eraikuntza bat dagoen ala ez, eta finkatuta edo antolamenduz kanpo dagoen ezartzeko, aurreko artikuluko 4. atalean xedatutakoari jarraituko zaio.

2.6.5. artikulua. Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan erabilgarritasun publikoko edo interes sozialeko behin-behineko erabilerak ezartzea.

1. Udalak, aurrerago plangintza burutzea oztopatuko ez duten onura publikoko edo interes sozialeko behin-behineko erabilerak baimenduak (horien artean ibilgailu, autobus eta kamioientzako aparkalekuak barne hartzen dira) ezarri ahal izango ditu hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako titulartasun pribatuko lur bete gabeetan, horiek garatzeko exijitutako hirigintza-proiektuak behin betiko onesten ez diren artean.

2. Horretarako, lurra aurreikusitako erabilerari egokitzeko proiektua onetsi (eragina duen esparruan izango duen ondorioari buruzko azterlan barne) eta, eraginpeko jabeekin

conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo, hayan sido objeto de utilización y uso en cualquier momento a partir del año 1985. Deberá acreditarse en cada caso, tanto dicho uso como las características formales y de aprovechamiento edificatorio de la edificación correspondiente.

5. En todos aquellos casos en los que, tratándose de la nueva implantación de usos autorizados en nuevas edificaciones, en las presentes Normas se exige la vinculación de una determinada superficie de terreno como condición para la edificación, la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la presentación de certificación registral acreditativa y garantizadora de la indicada vinculación.

6. Los proyectos de obras y la implantación de todo tipo de actividades en el suelo no urbanizable exigirán en su caso, los estudios de evaluación y corrección del impacto ambiental necesarios de acuerdo con lo dispuesto por la legislación vigente.

Artículo 2.6.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

1. Con carácter general se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes, disconformes con las previsiones contenidas en el presente proyecto o en los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

2. Suelos Urbano y Urbanizable.

Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, y entre ellos los señalados en las Normas Particulares, y los que, en su caso, definan los expedientes de planeamiento que se formulen en su desarrollo.

Esos edificios e instalaciones quedarán sujetos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística y deberán ser demolidos en los plazos fijados, en su caso, por el presente proyecto, o en los que establezcan los expedientes que se formulen en su desarrollo, y, en todo caso, cuando ello sea preciso para la ejecución de las dotaciones públicas, sean de carácter general o local.

3. Suelo No Urbanizable.

— Se declaran fuera de ordenación los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas, previstas en el presente proyecto, así como todos aquellos que, por sus características puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

— En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este proyecto, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquellas, como condición previa o simultánea a la concesión de cualquier licencia urbanística que afecte a la finca sobre la que dichos edificios o instalaciones se sitúan.

— A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 2.6.5. Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y apto para urbanizar.

1. El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social autorizados que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento (entre los que se considerarán los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones) en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o apto para urbanizar, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo.

2. Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito a que afecte y tramitar, en su

ados jartzearen kaltetan izan gabe, lurren aldi baterako erabileraren desjabetze-espeditatea bideratu beharko du.

3. Udalak, lurren erabilera eskualdatu zaieneko beste titularrei, lur horien erabilpena utzarazi beharko die hilabeteko epean, plangintzaren aurreikuspenei jarraiki eraikuntza- edo urbanizazio-obra hasteko beren okupazioa eskatuz titularrak edo titularrek idatziz bidalitako jakinarazpenetik hasita.

4. Udalak, plangintzaren garapenean egin beharreko obrak oztopatu edo horien kostua gehitzen duten lur okupatuetan egindako eraikuntza- edo urbanizazio-elementu guztiak ezabatu beharko ditu bere kontura. Horren ordainez eman beharreko kalte-ordainetatik lurren behin betiko urbanizazioan berriro erabili ahal izango diren egindako egokitzapen-obren kostua kendu ahal izango du.

2.7. KAPITULUA. LIZENTZIAK ERREGULATZEKO ORDENANTZAK

2.7.1. artikulua. Lizentziapeko egintzak.

1. Indarrean dagoen hirigintza-legerian jasotako egintzez gain (Hirigintza Diziplinari buruzko Araudia eta horrekin bat datozenak), eta sustatzailea edozein izanik ere, ondoko hauek lizentziapeko egintzak izango dira:

a) Obra lagungarriak, hala nola, finkak, orubeak eta lurra ixtea; babes-hesiak, aldamiok, eskoramenduak eta obretako gainerako eraikuntza-elementu lagungarriak ipintzea; estalkiak, zabaltzak, fatxada-akaberak edo urbanizazio-elementu puntualak (zerbitzuen hartunea, zoladura berritzea, etab.) konpontzea; eta idazkunak, olanak edo markesinak ipintzea.

b) Industria-erabilerak eta hirugarren sektorekoak ezartzea.

c) Erauzpen-erabilerak ezartzea, hala nola, agregakinak ateratzea eta harrobiak ustiatzea.

d) Mota orotako nekazaritza-ustiapenetara eta baso-erabileretara zuzendutako eraikuntzak eta instalazioak ezartzea.

e) Lurzoru urbanizaezinean, baimendu daitezkeen erabilera ez-landatarrak ezartzea.

f) Lurzoru urbanizaezinean kokatutako finka bat banantzea, indarrean dagoen plangintzak erabilera eta/edo eraikuntza desberdinetarako lursail-zatiketa edo eragineko gutxieneko azalerak finkatzen dituenean.

g) Lurzoru urbanizaezinean bideak eta pistak eraiki edo aldatzea.

h) Suebakiak irekitzea.

i) Putzuak eraikitzea.

j) Kanpalekuak instalatzea.

k) Inolako zimendatzerik gabe ere, eraikuntza aurrefabrikatuak, karabanak edota, iraunkorki nahiz aldi baterako (aste-buruak, urtaro jakin batzuk edo beste denboraldi batzuk), bizilekurako, ostatu hartzeko edo aisialdirako erabil daitezkeen beste edozein elementu instalatzea.

l) Edozein motatako lurra gordetegi gisa (ibilgailu, makineria, material eta bestelako elementuen biltegiak) erabiltzea.

m) Lurra zabortege gisa erabiltzea.

n) Esplorazio geoteknikoko edo lan arkeologikoetako laginketak egitea.

o) Jabari publikoari atxikitako espazioak eta esparruak okupatzea, behin-behineko nahiz modu egonkorrean.

2. Lizentziapeko egintzen zerrenda hori ez da mugatua; izan ere, era berean lizentzia beharko baitu hiri-plangintzan araututako lurzoru, hegalkin edo lurpeko edozein jardunek, eta, bereziki, eraikina fisikoki eraldatzea/aldatzea eskatzen dutenek, lizentzia beharrezkoa ez dela espresuki aurreikusten bada salbu.

caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3. El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

CAPITULO 2.7. ORDENANZAS REGULADORAS DE LAS LICENCIAS

Artículo 2.7.1. Actos sujetos a licencia.

1. Además de los actos enumerados en la vigente legislación urbanística (artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística y concordantes), y cualquiera que sea su promotor, estarán sujetos a licencia los siguientes:

a) Las obras auxiliares como el cerramiento de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos, y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización (acometida de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.) y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

b) La implantación de usos industriales o terciarios.

c) La implantación de usos extractivos, como la extracción de áridos y la explotación de canteras.

d) La implantación de construcciones e instalaciones destinadas a explotaciones agrarias de todo tipo, de usos forestales.

e) La implantación en el suelo no urbanizable de usos no rurales susceptibles de autorización.

f) La segregación de una finca sita en suelo no urbanizable, cuando el planeamiento vigente determine superficies mínimas de parcelación o de afección a los diversos usos y/o construcciones.

g) La construcción o modificación de caminos y pistas en el suelo no urbanizable.

h) La apertura de cortafuegos.

i) La construcción de pozos.

j) La instalación de campings y acampadas.

k) La instalación, incluso sin cimentación alguna, de construcciones prefabricadas, caravanas o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, con carácter fijo o de modo intermitente (fines de semana, determinadas épocas del año u otros períodos temporales).

l) El uso de todo tipo de terrenos como depósito (almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos).

m) La utilización de terrenos como vertederos.

n) La realización de catas de exploración geotécnica o trabajos arqueológicos.

o) La ocupación, sea con carácter provisional, sea estable, de espacios y ámbitos adscritos al dominio público.

2. La relación de actos sujetos a licencia expuesta anteriormente tiene un carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, asimismo, cualquier actuación sobre el suelo, vuelo o subsuelo regulada en el planeamiento urbanístico, y en particular aquellos que impliquen la transformación/alteración física del inmueble, salvo que esté prevista expresamente su innecesidad.

3. Aurreko epigrafeetan adierazitako egintzak, udal-mugapean barne hartutako edozein lurzoru-motaren gainean ondasun publikoak administratzen dituzten Estatuko edo Autonomia Erkidegoko organoek edota zuzenbide publikoko erakundeek sustatuak direnean ere, uda-lizentziari lotuta egongo dira, indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan.

4. Ez da lizentziarik beharko, ordea, segurtasun-baldintza orokorretan edo sare orokorretarako hartuneetan eraginik izango ez duten instalazioak konpondu edo berritzeko eraikin barruko obrak egiteko, ez eta lurzoru, sabai edo paramentuetako akaberak konpondu edo berritzekoak egiteko, baldin eta barruko espazioen banaketan, egitura-elementuetan edo kanpo-aldeko fatxadetan eraginik ez badute.

5. Aurreko epigrafeetan aipatzen diren lizentziaren eskaera eta lorpena, indarrean dagoen legeriaren arabera, hala badagokio, nahitaezkoak diren gainerako baimen, txosten, izapide, etab.en kaltetan izan gabe ulertuko dira.

6. Ildo horretatik, obra txikitat hartzen dira teknika xeheko eta, eraikuntzari eta ekonomiari dagokionez, garrantzi txikiko obra, barrualdekoak nahiz kanpoaldekoak, etxebizitzaren eta lokalen kopurua, erabilera objektiboa eta bolumena aldatzen ez dutenean, eta eraikinaren edo instalazioaren egituraren edo kanpoko diseinuan edota bizigarritasun- edo segurtasun-baldintzetan eraginik ez dutenean. Aipatutako obren artean, besteak beste, ondokoak daude: Etxebizitzaren, lokalen eta eraikin barruko banaketa aldatzea, edozein erabilera dutela ere; finkak, orubeak eta lurak ixtea; babes-hesiak, aldamiok, eskoramentuak eta obretako gainerako eraikuntza-elementu lagungarriak ipintzea; estalkiak, zabaltzak, fatxada-akaberak edo urbanizazio-elementu puntualak (zoldura berritzea, etab.) konpontzea; idazkunak, olanak edo markesinak ipintzea.

7. Bestalde, jardueren ezarpenetat ulertuko da lur, eraikin edo lokal jakin batean jardueraren bat garatzera bideratutako jarduna. Jarduera hori berria izan daiteke nahiz aurreko beste baten orde ezarria, eta, nolahi ere, indarrean dagoen hirigintza-araudian eta aplikagarriak diren bestelako legezko xedapenetan ezarritakora egokitu beharko du.

Hala badagokio, hirugarrengogan sor dezaketen gogaikarritasuna eta indarrean dagoen legerian horren inguruan xedatutakoa kontuan izanda, aipatutako jarduerak, besteak beste, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudian edota hura ordezkatu edo osatuko duten arauetan ezarritakoa bete beharrenez ala bete behar ez izatearen eta, horrenbestez, dagokion irekiera-lizentzia nahitaezkoa ala ez izatearen arabera bereizten dira.

Jarduera ezartzeak berekin obra-motaren bat egitea baldin badakar, jarduerari eta obrei dagozkien baimen-eskaerak espediente bakarraren edo udal-erabaki bakar edo aldi berekoaren bidez ebatzi ahal izango dira. Bestela, nahikoa izango da dagokion irekiera-lizentzia eta/edo jarduerakoa bideratzea.

2.7.2. artikulua. Lizentzia-eskabideen eduki orokorra.

1. Lizentzia-eskaerak, Alkatetzari zuzenduta eta interesatuak edo hura ordezkatzeko duen pertsonak sinatuta, sinatzailearen datu pertsonalak eta lizentzia eskatzen deneko eragiketaren mota eta modalitatea (obra, jarduera edo instalazioa) jaso beharko ditu.

Eskaerari beharrezko dokumentuak erantsiko zaizkio (hala badagokio, legeriak ezartzen duen kopuruan eta gutxienez hiru aletan), lizentzia-motaren arabera; proiektu honetan adierazitakoak eta, hala badagokio, beste xedapen batzuek eska ditzaketanak barne direla.

Administrazioko beste organismo batzuek eman beharreko baimenaren edo txostenaren mende, edota horien aurrean egin beharreko beste edozein izapideren mende jarri beharreko espedienteen kasuan, betiere izapideak Udalak egin behar baditu, gutxienez bostera gehituko da aurkeztu beharreko dokumentuen kopia-kopurua.

3. Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Organos del Estado, de la Comunidad Autónoma o por Entidades de Derecho Público que administren bienes públicos sobre cualquier clase de suelo comprendido dentro del término municipal, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, en las condiciones establecidas en la legislación vigente.

4. Sin embargo, no será precisa licencia para ejecutar, en el interior de los edificios, obras de reparación o renovación de instalaciones que no afecten a sus condiciones generales de seguridad o a las acometidas a las redes generales, y aquellas otras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos o paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores.

5. La solicitud y obtención de la licencia a que se refieren los epígrafes anteriores será entendida sin perjuicio de las demás autorizaciones, informes, trámites, etc. que, de conformidad con la legalidad vigente, sean, en su caso, preceptivos.

6. En ese contexto, se conceptúan como obras menores, las obras, interiores o exteriores, de sencilla técnica y escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración del volumen, del uso objetivo, del número de viviendas y locales, ni afecten a la estructura o al diseño exterior o a las condiciones de habitabilidad o seguridad del edificio o instalación. Se incluyen, entre ellas, la modificación de la distribución interior de viviendas, locales y edificios, cualquiera que sea su uso; los cerramientos de fincas, solares y terrenos; la colocación de cercas o vallas de protección, andamios, apuntalamientos y demás elementos auxiliares de construcción en las obras; la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización —reposiciones de pavimentación, etc.—, colocación de toldos, rótulos o marquesinas, y otras similares.

7. Por su parte, se entenderá por establecimiento de actividades, la actuación encaminada a desarrollar en un terreno, edificio o local determinado una actividad concreta, bien con carácter ex novo, bien sustituyendo a otra anterior, que, en cualquier caso, se deberá ajustar a lo dispuesto tanto en la normativa urbanística vigente como en otras disposiciones legales que resulten aplicables.

En atención a las molestias que, en su caso, puedan producir a terceros y a lo dispuesto al respecto en la legalidad vigente, dichas actividades se diferencian, entre otros aspectos, en función de que hayan de ajustarse o no a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o normas que lo sustituyan o complementen, y, por lo tanto, de la preceptividad o no de la correspondiente licencia de apertura.

Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquélla podrán ser objeto de un único expediente y de una única o simultánea resolución municipal. En caso contrario bastará con la tramitación de la correspondiente licencia de apertura y/o actividad.

Artículo 2.7.2. Contenido general de las solicitudes de licencia.

1. La solicitud de licencia, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y modalidad de la operación (obra, actividad o instalación) para la que se solicita licencia.

Con la solicitud se acompañarán (en la cantidad que establezca, en su caso, la legislación, y como mínimo por triplicado) los documentos necesarios, según la naturaleza de la licencia, incluidos los señalados en este proyecto, y los que, en su caso, puedan exigir otras disposiciones.

En los casos de expedientes que deban someterse a autorización o informe previos a emitir por otros organismos de la Administración, o a cualquier otro trámite a efectuar ante los mismos, y siempre que la correspondiente tramitación deba ser realizada por el Ayuntamiento, se aumentará a un mínimo de cinco el número de copias de los documentos a presentar.

Dokumentu tekniko guztiak eskatzaileak eta, ondorengo artikuluan adierazitako salbuespenekin, teknikari eskumendunak (dagokion elkargo ofizialaren oniritziarekin) sinatutako sinatuko dituzte.

2. Lizentzia-eskaerak, betiere, helburu dituzten jardunen edukia, xedea eta hedadura argi eta garbi ulertzeko beharrezkoak suertatzen diren dokumentu eta datu guztiak bilduko dituzte.

Oro har, adierazten diren salbuespenak salbuespen, proiektu teknikoek dokumentu hauek barne hartuko dituzte:

a) Burutu nahi diren obren, jardueren edo instalazioen deskribapen-memoria, indarrean dagoen hirigintza-araudiarekiko eta, hala badagokio, aplikagarriak diren gainerako xedapenekiko egokitzapena justifikatuta; obrak hasi, egin eta amaitzeko epeak; obrak burutzeko eta jarduerak ezartzeko programa baldintzatzen duen beste edozein gorabehera; etab.

Obra txikietarako, dorre-garabiak instalatzeko eta garrantzi txikiko bestelako jardunetarako lizentzia-eskaerei dagokienez, aipatutako memoria aurkeztea eta/edo adierazitako alderdiren bat edo batzuk justifikatzea beharrezkoa ez dela erabaki ahal izango da.

b) Hala badagokio, eta indarrean dagoen hiri-plangintzan, ordenantza hauetan eta/edo dagokion arloko legerian ezarritakoari jarraituz, Administrazioko beste organismo batzuek eman beharreko txostenak eta baimenak, horiek eskatzea lizentzia-eskatzaileari badagokio betiere.

c) 1/1.000 eskalako kokapen-planoa, dagokion esparrua hiri-lurzoruan edo lurzoru urbanizagarrian kokatuta badago, eta 1/5.000 eskalakoa lurzoru urbanizaezinean kokatuta badago.

d) Dagokion lursailaren edo esparruaren egungo egoeraren plano topografikoa, dauden eraikuntza, azpiegitura eta zuhazti guztiak jasoko dituen, 1/200 edo 1/500 eskalan.

Lurzoru urbanizaezinean kokatutako lurren kasuan, dagokion esparruaren guztizko azaleraren arabera, Udalak 1/1.000 edo 1/2.000 eskalak erabiltzea onartu ahal izango du.

e) Obren edo instalazioen kokapen eta zuinetako plano, egungo egoera-planoari gainjarrita eta haren eskala berean marraztutakoa, lur-mugimenduetarako, urbanizazio-obretarako eta eraikuntza-obretarako lizentzia-eskaeren kasuan.

Plano horrek, egin beharreko obrek eta instalazioek lurrean duten ezarpenaren deskribapen grafikoaz gain, ezarpen horren funtsezko sestra-kotak eta haren zatien eta argi eta garbi antzemango diren inguruneko elementuen arteko goitiko bistako distantziak barne hartuko ditu; haien perimetroa, gainazalean eta lurpean, inolako nahasmenik gabe zuzenean lurrera lekualdatu ahal izango den moduan.

f) Aurrekontu xehatua, lizentzia-eskaerak obrak egitea dakarren: Obra-unitateak bereizita, horien neurketa eta unitate-prezioak, kapituluaren, ofizioaren edo teknologiaren arabera sailkatuta, dagokion industria-mozkina, hala badagokio, obren proiektuan eta zuzendaritzan parte hartzen duten teknikarien ordainsariak eta aplikatu beharreko BEZa barne direla.

3. Proposatutako helburuen edukia eta hedadura kontuan izanda, Udalak, justifikatuta, ondokoa erabaki ahal izango du: Beharrezkotzat jotzen den dokumentazio gehigarria aurkezteko dadin exijitzea; exijitutako dokumenturen bat aurkeztea ez beharrezkotzat hartzea; dokumentu horien edukia berregokitzea; ondorio horietarako, eraikuntza-obra jakin batzuk obra txikitat hartzea, euren tamaina txikiagatik, eraikuntza-obretarako exijitutako dokumentazioa neurrigabea suertatzen denean.

4. Aurreko ataletan adierazitako dokumentazioaz gain, eta, hala badagokio, obraren, jardueraren edo instalazioaren arabera aplikagarriak diren legezko bestelako xedapenek ezarzen dutena ez ezik, lizentzia-eskaerak jarraian zehazten den dokumentazioa barne hartu beharko dute:

Todos los documentos técnicos serán suscritos por el solicitante y, con las salvedades señaladas en el artículo siguiente, por facultativo competente, incluyendo en tal caso el visado del Colegio Oficial correspondiente.

2. Las solicitudes de licencia incluirán siempre todos aquellos documentos y datos que resulten necesarios para una detallada y clara comprensión del contenido, objeto y alcance de las actuaciones a que se refieran.

Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que al respecto se indican, los proyectos técnicos correspondientes incorporarán:

a) Memoria descriptiva de: Las obras, actividades o instalaciones que se pretendan ejecutar, justificando su adecuación a la normativa urbanística vigente y a las restantes disposiciones en su caso aplicables; plazos de inicio, realización y finalización de las obras; cualquier otra circunstancia que condicione el programa de ejecución de las obras y la implantación de las actividades; etc.

Tratándose de solicitudes de licencia de obras menores, de instalación de grúas-torre y de otras actuaciones de escasa relevancia, podrá entenderse innecesaria la presentación de dicha Memoria, y/o la justificación de alguna o algunas de las cuestiones mencionadas.

b) Los informes y autorizaciones que, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente, en estas Ordenanzas y/o en la legislación sectorial correspondiente, hayan de ser emitidos por otros organismos de la Administración, siempre que su solicitud competa al peticionario de la licencia.

c) Plano de situación, a escala 1/1.000, si el ámbito afectado se sitúa en suelo urbano o apto para urbanizar, y 1/5.000, si se sitúa en suelo no urbanizable.

d) Plano topográfico de estado actual de la parcela o ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existentes, a escalas 1/200 ó 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelo No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1.000 ó 1/2.000.

e) Plano de emplazamiento y replanteo de las obras o instalaciones, grafiado en superposición sobre el plano de estado actual y a su misma escala, en los casos de solicitudes de licencia de movimiento de tierras, obras de urbanización y obras de edificación.

Dicho plano, además de la descripción gráfica de la implantación sobre el terreno de las obras e instalaciones a realizar, incluirá las cotas de rasante fundamentales de dicha implantación y las distancias en planta de las distintas partes de las mismas hasta elementos claramente identificables del entorno, de tal forma que resulte posible, sin confusión alguna, la directa transposición al terreno de su perímetro, en superficie y en subsuelo.

f) Presupuesto detallado, siempre que la solicitud de licencia implique la ejecución de obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios o tecnologías, incluyendo el beneficio industrial correspondiente, los honorarios de los técnicos que, en su caso, intervengan en el proyecto y dirección de las obras, y el I.V.A. aplicable.

3. En atención al contenido y alcance de los objetivos propuestos, el Ayuntamiento podrá, justificadamente: Exigir la presentación de la documentación adicional que se considere necesaria; considerar innecesaria la presentación de alguno de los documentos exigidos; reajustar el contenido de estos últimos; considerar, a esos efectos, como obra menor aquellas obras de edificación para las que, por su escasa envergadura, resulte desproporcionada la documentación exigida para estas últimas.

4. Además de la mencionada en los apartados anteriores, y de la que en su caso dispongan otras disposiciones legales aplicables en función de la obra, actividad o instalación que se pretenda ejecutar, las solicitudes de licencia deberán incluir la documentación que se especifica a continuación:

a) Lursail-zatiketak:
— Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, dagozkion finken jabari-baldintzei buruzkoa.

— Dagokion finkaren egungo egoera eta proposatutako lursail-zatiketa argi eta garbi jasoko dituen dokumentazio grafiko.

b) Dorre-garabiak instalatzea:

— Kokapen-planoak, besteak beste, ondoko alderdiok jasoko ditu: Garabiaren gehieneko altuera, kontrapisuaren kokapena, garabi-besoaren eta kakoa zintzilik duen orgaren ekorketa-eremuak eta ekorketa-eremuan dauden eta/edo aurrekusi diren eraikuntzen eta instalazioen altuera.

— Garabiak funtzionatzeak eta obran egoteak sor ditzaketen kalteen gainean erantzukizun zibil mugagabea estaliko duen aseguru-poliza.

c) Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudiari lotutako jarduerak ezartzea (sailkatutako jarduerarako irekiera-lizentziak):

— Memoriak xehetasunez deskribatuko ditu bai dagokion eraikinaren edo lokalaren ezaugarriak, bai eta bertan garatu nahi den jarduera ere, ondoko hauek barne direla: Manipulatu eta fabrikatu beharreko produktuak, erabili beharreko makineria, ingurunearen gaineko litezkeen ondorioak (hotsa, bibrazioa, usaina, isuriak, kea, etab.), ezarri beharreko neurri zuzentzaileak, etab.

— Kasuak kasu indarrean dauden legezko xedapenek exijitutako dokumentuak eta baldintzak.

d) Lizentziak lurzoru urbanizaezinean:

— Memorian, besteak beste, proiektu honetan, berori gartzeko egiten den plangintzan (hala badagokio) eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako berariazko baldintzak betetzen direla justifikatu beharko da.

— Egungo egoeraren eta kokapenaren planoetan, gutxieneko azalera jakin bateko lursailaren ekarpena egin behar bada, besteak beste, horren mugaketa eta azalera marraztu beharko da.

— Finkaren edo finken inskripzio-datuak Jabetza Erregistroan, gutxieneko azalera jakin bateko lursailaren ekarpena egin behar bada.

— Hala badagokio, lizentzia-eskatzaila nekazaritzako profesionala dela egiaztatzea. Horretarako, gaian eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua, edota bere funtzioetan hura ordezkaturako duen administrazio-erakundea) luzatutako ziurtagiria aurkeztu beharko du.

e) Eraikinen eta instalazioen lehen erabilpena.

— Obra-lizentziaren kopia.

— Obra-amaieraren ziurtagiria, obra-zuzendariak sinatutakoa eta dagokion elkargoak ikus-onetsitakoa, obra emandako lizentziaren arabera burutu direla egiaztatuko duena.

— Benetan burututako obraren planoak. Era berean, lursailaren behin betiko egoeraren planoak gaineratuko da, udal-kartografiaren gainean eta 1/200 edo 1/500 eskalan egindakoa, egindako eraikuntzak eta urbanizazio-obrak barne hartuta eta emaitzako sestra-kota berriak adierazita.

— Eraikinen edo instalazioen kanpoaldeko argazkiak.

— Obra-zuzendariak sinatutako azken likidazioa, obren edo instalazioen benetako kostua adierazita.

— Behin betiko kalifikazioaren zedula, babes ofizialeko etxebizitzaren kasuan.

— Obra berriari eta jabetza horizontala eratzeari buruzko deklarazioaren eskrituraren baimendutako kopia, dagokion lizentzian ezarritako baldintzetara egokituta.

— Gainera, bestelako jardunbiderik ezarri ez bada, edota lizentzian, eskritura horretan bertan edo beste eskritura osagarri batean hala finkatuz gero, nahitaez laga beharreko lurrak Udalaren alde eskualdatzea formalizatuko da, bai eta eraikina

a) Parcelaciones:

— Certificación del Registro de la Propiedad, acreditativa de las condiciones de dominio de la finca o fincas afectadas.

— Documentación gráfica en la que con claridad se reflejen tanto el estado actual de la finca afectada, como la parcelación propuesta.

b) Instalación de grúas-torre:

— El plano de emplazamiento reflejará, entre otros aspectos, la altura máxima de la grúa, la posición del contrapeso, las áreas de barrido de la pluma y el carro del que cuelgue el gancho, así como la altura de las edificaciones e instalaciones existentes y/o previstas en el área de barrido.

— Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil ilimitada sobre los daños que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

c) Implantación de actividades sujetas al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (licencias de apertura de actividades clasificadas):

— La Memoria describirá con detalle tanto las características del edificio o local afectados, como de la actividad que se pretende desarrollar, incluidas las de los productos a manipular y fabricar, la maquinaria a utilizar, las posibles repercusiones en el entorno (ruidos, vibraciones, olores, vertidos, humos, etc.), las medidas correctoras a implantar, etc.

— Documentos y condiciones exigidos por las disposiciones legales vigentes en cada caso.

d) Licencias en Suelo No Urbanizable:

— En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos en cada supuesto en el presente proyecto y en el planeamiento que, en su caso, se formule en su desarrollo, así como en las disposiciones legales vigentes.

— En los planos de estado actual y de emplazamiento se graficará, entre otros aspectos y siempre que resulte preceptiva la aportación de parcelas de una superficie mínima, la delimitación y superficie de la misma.

— Datos de inscripción de la finca o fincas en el Registro de la Propiedad, siempre que se exija la aportación de una parcela con una superficie mínima determinada.

— Acreditación, en su caso, de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por la Administración competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad administrativa que lo sustituya en sus funciones).

e) Primera utilización de edificios o instalaciones.

— Copia de la licencia o licencia de obras.

— Certificado de fin de obra, suscrito por el Director de la misma y visado por el Colegio correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme a la licencia concedida.

— Planos de la obra efectivamente ejecutada. Se incluirá asimismo un plano del estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal a escala 1/200 ó 1/500, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas, señalando las nuevas cotas de rasante resultantes.

— Fotografías del exterior de los edificios o instalaciones.

— Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras o instalaciones, suscrita por el Director de la misma.

— Cédula de calificación definitiva, en el caso de tratarse de viviendas de protección oficial.

— Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva y constitución de propiedad horizontal ajustada a las condiciones establecidas en la correspondiente licencia.

Además, siempre que para ello no se haya establecidos ningún otro mecanismo previo, o así se hubiese fijado expresamente en la licencia, en esa misma escritura o en otra complementaria se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión

edo instalazioa ekarpen gisa jarritako lurrei lotestea ere, laga ez diren garatutako eraikuntzen eskubideak justifikatzeko asmoz.

— Eskubide horien jabetza ezin izango da eraikuntzaren jabetzatik banandu.

— Hala badagokio, Ondasun Higiezinaren gaineko Zergaren alta-deklarazioa.

5. Hala badagokio, Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergaren alta-deklarazioa.

2.7.3. artikulua. Lizentziak bideratzea.

1. artikulua honetako hurrengo epigrafeetan eta, hala bada, gokio, indarrean dauden legezko bestelako xedapenetan ezarritakoaren kaltetan izan gabe, lizentziak bideratzeko, toki-erregimenari buruz indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraitu beharko zaio.

2. Nekazaritza-ustiapen arruntetan eragina duten lizentzia-eskaerarako, hala badagokio, eta indarrean dauden legezko xedapenetan eta proiektu honetan bertan xedatutakoari jarraituz, Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza eta Arrantza Departamentuak edo bere funtzioetan hura ordezkatzeko duen organismoak luzatu beharreko ziurtagiriak, baimenak edo txostenak aurkeztuko dira alde zuzenetik.

3. Era berean, lurzoru urbanizazinean baimendu daitezkeen erabilera ez-landatarrak ezartzeko lizentzietarako, Hirigintza-arau hauetako «2.6.3» artikuluan ezarritako izapideak egin eta baimenak lortu beharko dira alde zuzenetik.

4. Ezarri nahi den erabilera eta jarduera dagokion lursailerako edo erabilera globaleko zonarako indarrean dagoen plangintzak espresuki debekatutakoaren artean baldin badago, edo horiei zuzenean asimila badaiteke, horretarako eskatutako jarduerak- edo irekiera-lizentziak zuzenean ukatu egingo dira, eta ez da bidezkoa izango horiek bideratzea, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudian ezarritakoaren arabera.

Bestela, helburu den jarduera ezartzeak obrak egitea eskatzen badu, espediente bakarra bideratuko da, bai irekiera-lizentziaren bai obrakoaren eskaerari buruz ebartziko duena.

2.7.4. artikulua. Lizentzien titulartasuna eta hura eskualdatzea.

1. Lizentziaren titulartzat hartuko da bere kabuz edota beste pertsona batek ordezkaturik hura eskatzen duena.

2. Lizentziaren titularrak udal-kontrolpean burutuko ditu haren aurreikuspenak, eta burutzapen hori ezarritako baldintzetara egokitzearen erantzule izango da, bai eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako tasak ordaintzearen erantzule ere.

3. Eskatzaileak norbaiten ordezkarietan edo aginduz jarduten badu, egoera hori egiaztatuko beharko du. Bestelako kasuetan, ordezkatuarekin edo agindu-emailearekin modu solidarioan lizentziaren titulartzat hartuko da, ondorio guztietarako.

4. Lizentzien titulartasuna indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako baldintzetan bideratu ahal izango da.

Eskualdatzearen garaian obrak burutze-fasean baldin badaude, horien egoera zehaztu beharko da.

Nolanahi ere, titular berriak bere hornitzaileak hartutako konpromiso eta betebeharrak guztiak bere gain hartu beharko ditu, eta, hala badagokio, horretarako egindako dokumentu publikoak aldatuko dira.

Jabari publikoko ondasunetan eragina duten obren edo jardueren lizentzien titulartasuna eskualdatzeko, alde zuzenetik Udalaren edota, hala badagokio, ondasun horien organismo titularraren baimenarekin beharko da beti.

obligatoria, así como la vinculación del edificio o instalación a los terrenos aportados para justificar los derechos edificatorios desarrollados que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales no podrá segregarse de la del edificio.

— Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

— Declaración de alta, en su caso, en el Impuesto de Actividades Económicas.

5. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplir los requisitos documentales exigidos para todas y cada una de ellas.

Artículo 2.7.3. Tramitación de las licencias.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente artículo, así como, en su caso, en otras disposiciones legales vigentes, la tramitación de las licencias se ajustará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de régimen local.

2. Las solicitudes de licencia que afecten a explotaciones agrarias comunes serán objeto, en su caso, y de conformidad con lo dispuesto tanto en las disposiciones legales vigentes como en este mismo proyecto, de las certificaciones, autorizaciones o informes previos a emitir por el Departamento de Agricultura y Pesca de la Diputación Foral de Gipuzkoa u organismo que lo sustituya en sus funciones.

3. Asimismo las solicitudes de licencia para la implantación en el suelo no urbanizable de usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización previas establecidas en el artículo «2.6.3» de estas Normas Urbanísticas.

4. Siempre que el uso o actividad que se pretendan implantar se encuentre entre los expresamente prohibidos por el planeamiento vigente en la zona de uso global o parcela correspondiente, o pueda ser directamente asimilado a ellos, las licencias de actividad o apertura que sean solicitadas a esos efectos serán denegadas de forma directa, sin que proceda su tramitación de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En caso contrario, si la implantación de la actividad que se pretende exige la ejecución de obras, se tramitará un único expediente y su resolución se referirá tanto a la licencia de apertura como a la de obras.

Artículo 2.7.4. Titularidad de las licencias y transmisión de la misma.

1. Se considerará titular de la licencia a quien por sí o representado por otra persona, la hubiese solicitado.

2. El titular de la licencia ejecutará las previsiones de la misma, sometido al control municipal, siendo responsable de que dicha ejecución se adecue a las condiciones establecidas, así como del pago de las correspondientes tasas establecidas en las disposiciones legales vigentes.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En otros casos, será conceptualmente como titular de la licencia, a todos los efectos, en forma solidaria con el representado o mandante.

4. La titularidad de las licencias podrá transmitirse en las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes.

Si en el momento de la transmisión las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá especificarse el estado de las mismas.

En cualquier caso, el nuevo titular deberá asumir expresamente la totalidad de los compromisos y obligaciones adquiridos por su predecesor, modificándose, en su caso y a ese respecto, los documentos públicos que se hubiesen formulado.

En todo caso, la transmisión de la titularidad de licencias de obras o actividades que afecten a bienes de dominio público requerirá la previa autorización expresa del Ayuntamiento, o, en su caso, del organismo titular de esos bienes.

2.7.5. artikulua. Lizentzien eraginkortasunerako baldintza orokorrak eta bermeak.

1. Lizentziek burutzapen-epetari buruzko baldintzak, proiektutako obren edukaren aldaketak, urbanizazioari eta lurzorua lagatzeari buruzko betebeharrak eta udal-eskumenaren berezko beste alderdi batzuk jaso ahal izango dituzte, eta Udalak baldintza horiek inposatu egin beharko ditu, horien bitartez lizentzia ukatzea saihestu daitekeen guztietan.

2. Obrak burutzeko lizentzia emateko egintzan, horiek hasteko, gehienez eteteko eta amaitzeko epeak finkatu beharko dira.

Edozein arrazoiengatik epe horiek finkatzen ez badira, obrak hasteko eta amaitzekoak, hala badagokio, eskatzaileak proposatutakoak direla ulertuko da, edota, besterik ezean, ondoko hauek: Hiru (3) eta sei (6) hilabete obra txikiarako, eta hamabi (12) eta hemezortzi (18) hilabete obra handietarako. Epe horiek dagokion udal-erabakia eskatzaileari jakinarazten zaionetik hasiko dira.

Plangintzan edo lizentzia emateko erabakian aipamen espresik ezean, obra inola ere ezin izango dira eten edo geldiarazi sei (6) hilabetetik gora.

3. Lizentzia bat ematean hura eraginkorra izateko baldintza gisa dokumentazio osagarria aurkeztu behar denean, aipatutako dokumentazioa aurkeztu ondoren, Udalak hamabost (15) egun izango ditu, zuzendu beharreko akatsak ote dauden eta lizentziaren eraginkortasuna akats horiek zuzendu artean etenda dagoen ala ez eskatzaileari jakinarazteko. Azken suposizio horretan, gehieneko epe bat finkatu da eskatutako zuzenketa aurkezteko. Epe hori betetzen ez bada, deklarazio espresaren beharrik gabe lizentzia berriz ere etenda geratuko da, udal-irizpidearen arabera akatsak zuzendu artean.

Eskatzaileak Udalarengandik horri buruzko jakinarazpenik jaso gabe hamabost (15) eguneko epea igaroz gero, aurkeztutako dokumentazioa onartutzat hartuko da. Hala ere, ez dute inolara ere baliotasunik izango emandako lizentzian ezarritakoa urratzen edo aldatzen duten dokumentazioaren alderdiek, edota indarrean dagoen legearen aurkakoak direnek.

4. Lizentzia emateko proiektu teknikoak exijitzen denean, edota, proiektu hori hasiera batean beharrezkoa suertatzen ez bada ere, Udalak emakida-erabakian baldintza hori ezartzen duenean, lizentziaren tituluak obra-zuzendari bat izendatu beharko du, obra-motaren arabera titulazio tekniko egokia izango duena, eta, hala badagokio, hari bere zereginetan lagunduko dion erdi-mailako teknikari bat (aparejadora, arkitekto teknikoak edo ingeniari teknikoak).

Izendapen hori, izendatutako teknikarian onarpen espresarekin, Udalari jakinaraziko zaio obrak hasi aurretik. Aipatutako jakinarazpena nahitaezko baldintza izango da emandako lizentzia eraginkorra izateko.

5. Lizentziak ez dira eraginkorrak izango dagozkien tasak, emakida-egintzan finkatutakoak, ordaintzen ez diren bitartean.

6. Kokapen eta zuinetako planoak exijitzen den obralizentzia guztietan, obra horiei ekin aurretik, lizentziaren titularrak Udalari oniritzia eskatu beharko dio obra benetan lur gainean ezartzeko, eta oniritzi hori zuinketa-akta izenekoa jasoko da.

7. Irekierako eta eraikuntza-obretako lizentzien titularrek, bai eta obra txikiak eta beste jardura batzuk ezartzeko lizentzien titularrek ere (emakida-erabakian espresuki hala ezartzen bada), lehen erabilpeneko lizentzia lortu beharko dute (obrarako, jarduerarako edo bietarako), lizentziaren xede diren eraikinak eta lokalak aurreikusitako xedeetara zuzendu eta dagokion jarduerarik ekin aurretik.

Artículo 2.7.5. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

1. Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión de suelo, y otros aspectos propios de la competencia municipal, debiendo el Ayuntamiento imponerlas siempre que, mediante ellas, se pueda evitar la denegación de una licencia.

2. En el acto de otorgamiento de licencia para la ejecución de obras deberán determinarse los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las mismas.

Si por cualquier circunstancia no se fijasen dichos plazos se entenderá que los referidos a la iniciación y finalización de las obras son los propuestos, en su caso, por el solicitante, o, en su defecto, los de tres (3) y seis (6) meses (en el caso de las obras menores), y de doce (12) y dieciocho (18) meses (en el caso de obras mayores). Dicho plazo comenzará a contarse a partir de la notificación al solicitante del acuerdo municipal correspondiente.

Salvo referencia expresa al respecto en el planeamiento o en el acuerdo de otorgamiento de la licencia, en ningún caso las obras podrán interrumpirse o quedar paralizadas por un período superior a seis (6) meses.

3. Cuando en la concesión de una licencia se condicione su ejecutividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de quince (15) días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la ejecutividad de la misma sigue o no en suspenso hasta que dichas deficiencias se subsanen. En este último supuesto se fijará un plazo máximo para la presentación de las correcciones solicitadas, que si resultara incumplido, dará lugar, sin necesidad de declaración expresa, a que la licencia quede nuevamente en suspenso hasta que las deficiencias se subsanen de acuerdo con el criterio municipal.

Si transcurriera el plazo de quince (15) días establecido sin que el solicitante reciba notificación al respecto del Ayuntamiento, se entenderá aceptada la documentación presentada, si bien, en ningún caso tendrán validez los aspectos de la misma que vulnere o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

4. En todos los casos en los que se exige el proyecto técnico para la concesión de la licencia, y en aquellos en los que, si bien dicho proyecto no resulta en principio necesario, el Ayuntamiento imponga esa condición en el acuerdo de concesión, el titular de la licencia deberá nombrar un director de obra, con la titulación técnica adecuada en función de la naturaleza de las obras, y, en su caso, el técnico de grado medio (aparejador, arquitecto técnico o ingeniero técnico) correspondiente que le asista en sus funciones.

Dicho nombramiento, con la aceptación expresa de los técnicos nominados, se comunicará al Ayuntamiento con anterioridad al comienzo de las obras, considerándose la comunicación citada, asimismo, como requisito indispensable para la ejecutividad de la licencia concedida.

5. Las licencias no serán ejecutivas en tanto no se abone el importe de las tasas correspondientes, fijadas en el acto de otorgamiento de las mismas.

6. En todas aquellas licencias de obras en las que se exige plano de emplazamiento y replanteo, previamente al comienzo de dichas obras, el titular de la licencia deberá solicitar el visto bueno municipal a la implantación efectiva de éstas sobre el terreno, el cual se reflejará en la denominada acta de replanteo.

7. Los titulares de licencias de apertura y obras de edificación (en todos los casos), y los de licencias de obras menores e implantación de otras actividades (cuando expresamente se establezca en el acuerdo de concesión), deberán obtener la correspondiente licencia de primera utilización (sea en relación con la obra o la actividad, o con ambas), antes de poder destinar los edificios y locales objeto de la licencia a los fines previstos, y de ejercer la actividad correspondiente.

Eraikin edo lokal berak irekiera edo jarduerako lizentzia eta obretarako behar baditu, lehen erabilpenari dagozkion lizentziatarako izapideak aldi berean egin ahal izango dira, eta espediente bakarra ere osatu ahal izango dute.

Nolanahi ere, titularrek hirugarrenen eraikina erabili edo okupatzeko egintzak gauzatzea galarazi beharko dute, aipatutako lizentzia eman artean.

Lizentzia hori lortzea ezinbesteko baldintza izango da eraikina hiri-zerbitzuak sareetara (ur-hornidura, energia elektrikoaren hornidura, telefonoa eta, hala badagokio, gas-hornidura) konektatzeko. Baldintza hori betetzen ez bada, konpainia hornitzaileek dagokion alta ukatu egin beharko dute.

2.7.6. artikulua. Zenbait lizentziaren eraginkortasunerako berariazko baldintzak, eskakizunak eta bermeak.

1. Lursail-zatiketakoko lizentziak.

Lursail bat banandu edo zatitzeko lizentzia ematen denean, beste lursail bati edo gehiagori eranstea, emakida hori etenda geratuko da, eskatzaileak banantze edo zatitze hori formalizatu izanaren eskritura eta berori, inskripzioaren eraginetarako, Jabetza Erregistroan aurkeztu izanaren ziurtagiria ekarri arte. Baldintza hori betetzen ez den bitartean, eskatutako lursail-zatiketa ez da gauzatutzat hartuko.

2. Eraikuntza-lizentziak.

Oinarrizko proiektu baten arabera eraikuntza-lizentziak ematen direnean, horiek eraginkorrak izateko eta obrei ekin ahal izateko, alde aurretik, burutzapen-proiektua dagokion elkargo ofizialaren xedapenetan exijitutako baldintzetan baimendu eta aurkeztu beharko da.

Proiektu horrek ezin izango du aldatu emandako lizentziaren baldintzarik, ez eta lizentziaren xede den oinarrizko proiektuaren burutzapen materialari buruzkoa besterik izango ez den xedapenik barne hartu ere.

Proiektua aurkezteko eta lizentziak eraginkortasuna izateko, dokumentazio osagarria aurkezteko aurreko artikuluko «3.» atalean oro har ezarritako baldintzak bete beharko dira.

3. Behin-behineko eraikuntza, instalazio eta erabileretarako lizentziak.

Behin-behineko eraikuntza, instalazio eta erabileretarako lizentziek ez dute ondoriorik izango eta, horrenbestez, ezin izango zaie baimendutako erabilerak erabilerei edo eraikuntzei ekin, horiek Jabetza Erregistroan inskribatu direla justifikatzen ez den bitartean. Interesatuak onartu egin behar du horiek behin-behinekoak direla eta bere gain hartu behar du Udalak adierazten duenean lizentziaren xede den erabilerari eta/edo eraikuntzari eteteko betebeharra, kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik gabe.

2.7.7. artikulua. Zergak, tasak eta eskubideak ordaintzea.

1. Zergen eta tasen kopurua, euren kasu eta modalitate guztietan, dagozkion zerga-ordenantzetan finkatuko da.

2. Lizentzia emateko egintzan finkatutako eskubideak kontura ordainduko dira, eta lizentziaren titularrak obra amaitzean haren behin betiko kostua aitortzeko betebeharra izango du, bidezkoa bada dagokion likidazio osagarria egin ahal izateko.

3. Udal-zerbitzuek aitorten horiek egiazkoak direla egiaztatu ahal izango dute. Horretarako, obran parte hartu duten guztiei kostua zehazteko beharrezko aurrekari, egiaztagiri eta dokumentu guztiak eskatu ahal izango dizkie.

4. Obrek Udalaren jabari publikoko ondasunen aprobetxamendu bereziak eskatzen badituzte, hegalkinak barne direla, eskatzaileak zerga-ordenantzetan ezarritako eskubideak eta tasak ordainduko ditu, bertan finkatutako edo lizentzia emateko erabakian zehaztutako epean eta eran.

Si un mismo edificio o local es objeto tanto de licencia de apertura o actividad como de obras, los trámites referentes a las correspondientes licencias de primera utilización podrán simultanearse, e incluso conformar un único expediente.

En cualquier caso, los titulares correspondientes deberán impedir que se realicen por terceros actos de utilización u ocupación del edificio hasta que la licencia citada haya sido concedida.

La obtención de dicha licencia será requisito indispensable para la conexión efectiva del edificio a las redes de servicios urbanos (abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas) debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

Artículo 2.7.6. Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de diversas licencias.

1. Licencias de parcelación.

Cuando se otorgue licencia de segregación o de división de una parcela, con el objetivo de su agregación a otra u otras, dicha concesión quedará sometida a la condición suspensiva de que el peticionario presente copia autorizada de la escritura en que se haya formalizado, y justificante de presentación de la misma en el Registro de la Propiedad a efectos de su inscripción. En tanto no se cumpla tal condición, la parcelación solicitada se tendrá por no hecha.

2. Licencias de edificación.

Cuando se concedan licencias de edificación en base a un proyecto básico, su ejecutividad, y la posibilidad del comienzo de las obras, quedará supeditada a la presentación y autorización previas del proyecto de ejecución con los requisitos exigidos por las disposiciones del Colegio Oficial correspondiente.

Dicho proyecto no podrá modificar ninguna de las condiciones de la licencia concedida, ni incluir otras determinaciones que las estrictamente referentes a la ejecución material del proyecto básico objeto de licencia.

La presentación del proyecto de ejecución y la ejecutividad de la licencia se ajustarán a los requisitos establecidos con carácter general, para la presentación de documentación complementaria, en el apartado «3» del artículo precedente.

3. Licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales.

Las licencias de edificaciones, instalaciones y usos provisionales, no producirán efecto, y, por ello, no podrán iniciarse los usos o construcciones que autoricen, hasta que se justifique su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la aceptación por el interesado del carácter provisional de la misma, y de la obligación de cesar en el uso y/o demoler la construcción objeto de la licencia en el momento en que lo señale el Ayuntamiento, y sin derecho a indemnización.

Artículo 2.7.7. Abono de impuestos, tasas y derechos.

1. La cuantía de los impuestos y tasas de licencia en sus distintos casos y modalidades, se fijará en las correspondientes Ordenanzas Fiscales.

2. El abono de los derechos fijados en el acto de otorgamiento de licencia, tendrá el carácter de a cuenta, quedando el titular de la licencia obligado a declarar el coste definitivo de la obra cuando la misma finalice, a fin de que pueda practicarse la liquidación complementaria que, en su caso, corresponda.

3. Los servicios municipales podrán comprobar la veracidad de esas declaraciones, reclamando de cuantas personas hayan intervenido en la ejecución de la obra los antecedentes, certificados y documentos precisos para determinar el coste.

4. En el supuesto de que las obras implicasen aprovechamientos especiales de bienes de dominio público municipal, incluidos los vuelos, el solicitante abonará los derechos y tasas que resulten de las correspondientes Ordenanzas Fiscales, en el tiempo y forma que fijen las mismas o determine el acuerdo de concesión de la licencia.

2.7.8. artikulua. Erregistro-bermeak.

1. Jabetza Erregistroari lursail-zatiketarako emandako lizentziak eta esleitutako hirigintza-aprobetxamenduen osotasuna edo zati bat garatzen dituzten oin berriko eraikuntzako lizentzien xede diren lursailen zatiezintasuna jakinaraziko zaizkio, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera horiek inskribatzeko asmoz.

2. Era berean, lurzoru urbanizaezinean kokatutako finkak banandu edo zatitzeko, erabilera, eraikuntza eta lursail-zatiketako erregimenari dagokionez Hirigintza-arau hauetan kasuak kasu finkatutako zehaztapenak bete beharko dira.

3. Inskripzioaren berezko gastuak lizentziaren onuradunaren kargura izango dira betiere.

2.7.9. artikulua. Zuinketa.

1. Hala dagokionean, lizentziak erabateko eraginkortasuna izateko exijitutako baldintzak bete ondoren, lizentziaren titularrak idatziz eskatuko du udal-teknikari batek proiektatu diren eraikuntzen zuinketa gainbegiratzeko egiteko. Gainbegiratze horretara obren zuzendari teknikoek joan beharko dute nahitaez.

2. Zuinketan, lizentziaren xede diren eraikuntzen perimetroa lurrera lekualdatuko da, eta funtsezko lerrokadurak eta sestrak adieraziko dira, dagokion eskaera barne hartutako kokapen eta zuinketako planoan ezarritakoaren arabera eta, hala badagokio, lizentzia emateko erabakian finkatutako zuzenketak betez.

3. Udalak eskatzaileari eta obrako zuzendariari edo zuzendariari, eskaera aurkezteko datatik aurrera, egintzarako aurreikusitako eguna eta ordua eta hori egiaztatuko duten udal-teknikarien izena jakinaraziko dizkie.

Egindako eskaeratik aurrera hamar (10) egun naturaleko epea igaroko balitz eskaeraren titularrak horri buruzko udal-jakinazpenik jaso gabe, eta, nolana ere, eskaera aurkezten denetik hogeitau (20) egun igaroko balira, obrei ekin ahal izango zaie. Hala ere, bide horretatik, emandako lizentzian edo indarrean dagoen hirigintza-araudian ezarritakoaren aurkako esku-biderik ezin izango da eskuratu.

4. Zuinketa lizentziaren baldintzetara zuzenean egokitzeko arazorik egongo balitz, udal-teknikariak zuinketan egin beharreko aldaketak erabakiko ditu.

2.7.10. artikulua. Aldaketak obra-zuzendaritzan.

Arrazoa edozein izanik ere, obrako teknikari zuzendarietako bat kargutik kentzea erabakitzen bada, gertakari hori Udalarari jakinarazi beharko zaio aldeetako edozeinen (sustatzailea edo dagokion teknikaria) eskutik, eta beste zuzendari bat bere zereginetan jardunean hasi dela jakinarazi aurretik ezin izango da obrekin jarraitu.

2.7.11. artikulua. Lizentzien edukia aldatzea.

1. Lizentzia batean xehetasunez aldaketak egin nahi badira haren eraginkortasun-aldian, gertakari hori Udalarari jakinarazi beharko zaio aldeaz aurretik eta horrek zerbitzu teknikoaren txostena eskatuko du.

2. Zerbitzu teknikoek egin nahi den aldaketa garrantzi txikiakoa den eta indarrean dagoen hirigintza-araudira egokitzen den aztertuko dute. Orduan aipatutako aldaketa zuzenean onar daitekeen edo, aitzitik, lizentzia emateko berariazko erabaki bat behar duen ebatziko dute.

3. Kasu horretan, gertakari hori lizentziaren titularrari jakinaraziko zaio, gehienez ere hamabost (15) eguneko epean, eskaera aurkezten denetik hasita, eta, beharrezkoa izanez gero, hark aurkeztu beharreko dokumentazio gehigarria adieraziko da.

4. Titularrak Udalarengandik horri buruzko jakinarazpenik jaso gabe aipatutako epea igaroz gero, aldaketa onartutaz

Artículo 2.7.8. Garantías registrales.

1. Se notificará al Registro de la Propiedad la concesión de licencias de parcelación y la indivisibilidad de parcelas objeto de licencias de edificación de nueva planta que desarrollen la totalidad o parte del aprovechamiento urbanístico asignado, para su inscripción de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación urbanística.

2. Asimismo, las segregaciones o divisiones de fincas situadas en Suelo No Urbanizable, deberán ajustarse en cada caso a las determinaciones que en relación con el régimen de uso, edificación y parcelación establecen las presentes Normas Urbanísticas.

3. Los gastos inherentes a la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Artículo 2.7.9. Replanteo.

1. En los casos en que así proceda, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia el titular de la licencia deberá solicitar por escrito la revisión por un técnico municipal del replanteo del edificio o construcciones proyectadas. A dicha revisión deberán asistir obligatoriamente el director o directores técnicos de las obras.

2. El citado replanteo consistirá en la transposición al terreno del perímetro de las construcciones objeto de la licencia, señalando sus alineaciones y rasantes fundamentales de acuerdo con lo establecido por el plano de emplazamiento y replanteo contenido en la solicitud correspondiente, y, en su caso, con las rectificaciones que se hubieran impuesto en el acuerdo de concesión de la licencia.

3. El Ayuntamiento notificará al solicitante y al director o directores de obra a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, la fecha y hora previstas para el levantamiento del acto y el nombre del técnico o técnicos municipales que certificarán la misma.

Si transcurriera un plazo de diez (10) días naturales a partir de la solicitud realizada sin que el titular de la misma reciba notificación municipal al respecto, y en cualquier caso si transcurrieran veinte (20) días desde la presentación de la misma, podrá comenzar la ejecución de las obras, si bien, en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de lo establecido por la licencia concedida o por la normativa urbanística vigente.

4. En el caso de que existieran dificultades para la directa adecuación del replanteo a las condiciones de la licencia, el Técnico Municipal decidirá las modificaciones a introducir en el mismo.

Artículo 2.7.10. Cambios en la dirección de obra.

Cuando, por cualquier causa, se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes (promoción o técnico afectado) con quince días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 2.7.11. Modificación del contenido de las licencias.

1. Cuando se pretendan introducir modificaciones de detalle en una licencia durante la ejecución de la misma, se deberá notificar previamente el hecho al Ayuntamiento, el cual solicitará informe de los servicios técnicos.

2. Estos, en su informe, analizarán si la modificación es poco relevante y se ajusta a la normativa urbanística vigente, y, en concreto, si puede ser aceptada directamente, o si, por el contrario, debe ser objeto de un acuerdo de concesión de licencia específico.

3. En este caso, se comunicará el hecho al titular de la licencia en un plazo no superior a quince (15) días a partir de la presentación de la solicitud, señalando, si fuese necesario, la documentación adicional que el mismo deba presentar.

4. Si transcurriera el plazo señalado sin que el titular de la licencia reciba notificación municipal alguna al respecto, la

hartuko da eta berorri ekin ahal izango zaio. Hala ere, bide horretatik, indarrean dagoen hirigintza-araudian ezarritakoaren aurkako eskubiderik ezin izango da eskuratu.

5. Lizentzien edukian garrantzizko aldaketak egiteko, aldeztatik udal-lizentzia espresa lortu beharko da. Lizentzia hori eskatu eta bideratzeko, prozedura arruntari jarraituko zaio.

2.7.12. artikulua. Lizentziak luzatzea.

1. Lizentzia bat hasi eta burutzeko epeak behar bezala justifikatutako arrazoiengatik soilik luzatu ahal izango dira eta interesatuak ezarritako burutzapen-epa amaitu baino hamabost (15) egun lehenago eskaera idatziz egin beharko du.

2. Luzapena behin bakarrik emango da eta baimendutako obrak edo jarduerak amaitzeko beharrezkotzat jotzen den aldia iraungo du gehienez, dagoeneko egindako zatia kontuan izanda.

3. Nolanahi ere, luzapen horrek bidezko tasak sorraraziko ditu.

2.7.13. artikulua. Lizentzien iraungipena.

1. Obra-lizentziak jarraian adierazten diren kasuetan iraungiko dira, Udalak aldeztatik deklarazio espresa egin ondoren:

a) Lizentzia emateko erabakian ezarritako epean nahiz sei (6) hilabeteren buruan, lizentzia ematea jakinarazten denetik hasita, obrak ez hasteagatik.

b) Sei (6) hilabetetik gorako burutzapen-epa duten obren kasuan, emandako epearen erdia bete ondoren proiektu osoaren aurrekontuaren %20ko balioa gaudituko duen balioan obrak burutu ez izateagatik.

c) Lizentzia emateko garaian finkatutako epean nahiz, hala badagokio, sei (6) hilabeteren buruan, lizentzia ematea jakinarazten denetik hasita, baimendutako obra amaitu ez izateagatik.

d) Baimendutako obrak hasi ondoren sei (6) hilabetetik gorako aldiak horiek geldituta egoteagatik.

Aipatutako obrak geldituztat hartuko dira noizbehinkako lanak edo dagoeneko hasitako osagarriak egiten badira ere, halakotzat hartuta lizentziari geratzen zaion baliotasun-epaaren barruan jarduera amaitzeko behar adinako intentsitatez lanei berriro ekitea ez dakartenak.

e) Lizentziaren baldintzaren bat nabarmen eta argiro betezen ez denean.

2. Oro har, industria-erabilerak edo -jarduerak eta hirugarren sektorekoak ezartzeko lizentziak iraungi egingo dira bederatzi (9) hilabetetik gorako aldiak horiek geldiaraztean eta dagokion lokala ixtean eta, nolanahi ere, Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan baja sortzean.

3. Lizentziaren iraungipena deklaratu ondoren, oraindik burutu gabeko obrak amaitzeko edo jarduerari berriro ekiteko lizentzia berri bat eskatu beharko da.

2.7.14. artikulua. Konpondu eta garbitzeko betebeharra.

Lizentziaren titularra behartuta egongo da, obraren ondorioz, bide publikoetan eta gainerako alboko espazioetan sortutako kalteak konpontzera eta horiek garbi mantentzera.

2.7.15. artikulua. Obrak bertan behera uztea.

Lizentziaren xede diren obrak bertan behera utziz gero edota, horiek amaitzeko aurreikusitako epea betetzeagatik, geldiaraziz gero, Udalak, subsidiarioki, bide publikoen edo landa-ingurunearen segurtasuna eta txukuntasuna edota, erabileran dauden eraikinen kasuan, horien funtzionaltasun egokia ziurtatzeko eta hondatutako urbanizazio-elementuak berritzeko beharrezko obrak egingo ditu. Obra horien kostua lizentziaren titularrak eta, subsidiarioki, lursailaren jabeak hartuko dute bere gain.

modificación podrá considerarse aceptada, pudiendo comenzar su ejecución, si bien en ningún caso podrán adquirirse por esta vía derechos en contra de la normativa urbanística vigente.

5. Las modificaciones de importancia del contenido de las licencias deberán ser objeto de previa y expresa licencia municipal. Su solicitud y tramitación se ajustará al procedimiento ordinario.

Artículo 2.7.12. Prórroga de las licencias.

1. Solamente podrán prorrogarse los plazos para la iniciación y ejecución de una licencia por causas debidamente justificadas, previa petición por escrito del interesado quince (15) días antes de producirse la finalización del plazo de ejecución establecido.

2. La duración de la prórroga, que se concederá una sola vez, alcanzará como máximo el período que se estime necesario para la conclusión de las obras o actividades autorizadas, habida cuenta de la parte ya realizada.

3. En cualquier caso, la citada prórroga devengará las correspondientes tasas.

Artículo 2.7.13. Caducidad de las licencias.

1. Las licencias de obras caducarán, previa declaración municipal expresa al respecto, en cualquiera de los siguientes casos:

a) Por no iniciarse las obras, bien en el plazo que al efecto establezca el acuerdo de concesión de la licencia, bien en el término de seis (6) meses, contados desde la notificación de su otorgamiento.

b) En los casos de obras con un plazo de ejecución superior a seis (6) meses, si vencida la mitad del plazo concedido no estuviesen ejecutadas obras por valor que supere el 20% del presupuesto del proyecto completo.

c) Por no haber concluido la obra autorizada en el plazo fijado al conceder la licencia, o, en su caso, en el de seis (6) meses contados desde la notificación de su otorgamiento.

d) Por quedar paralizadas las obras autorizadas por un período superior a seis (6) meses después de su iniciación.

Las citadas obras se considerarán paralizadas aunque se efectúen trabajos esporádicos o complementarios de los ya realizados, entendiéndose por tales aquéllos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluir dentro del plazo que reste de validez a la licencia.

e) Cuando se incumpla de forma notoria y manifiesta alguna de las condiciones de la licencia.

2. Con carácter general, las licencias de implantación de usos o actividades industriales o terciarios caducarán al paralizarse las mismas y cerrarse el local correspondiente, por un período superior a nueve (9) meses, y, en cualquier caso, al producirse la baja en el Impuesto de Actividades Económicas.

3. Una vez declarada la caducidad de una licencia, será preciso solicitar nueva licencia para finalizar las obras aún no ejecutadas o reanudar la actividad.

Artículo 2.7.14. Deber de reparación y limpieza.

El titular de la licencia estará obligado a reparar los desperfectos que como consecuencia de las obras se originen en las vías públicas y demás espacios colindantes, y a mantener éstos en condiciones de limpieza.

Artículo 2.7.15. Abandono de las obras.

En el supuesto de que las obras objeto de licencia fueran abandonadas, o resultaran paralizadas por haber transcurrido el plazo previsto para su conclusión, el Ayuntamiento realizará subsidiariamente las obras necesarias para garantizar la seguridad y el ornato de las vías públicas o el medio rural, o, en el caso de edificios en uso, la adecuada funcionalidad de los mismos, así como para reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia, y, subsidiariamente, el propietario de la parcela.

2.7.16. artikulua. *Obra amaitzea, eraikinak eta instalazioak erabilgarri uztea eta jarduera hastea.*

1. Obren lizentziaren titularrak, lizentziaren eta Udalak baimendu eta agindutako ondorengo aldaketen arabera horiek amaitu ondoren, Udalari gertakari hori jakinaraziko dio eta, hala badagokio, lehen erabilpeneko lizentzia eskatuko du, eraikina edo instalazioa erabileran jarri aurreko baldintza gisa.

2. Horretarako, dagokion dokumentazioa aurkezteaz gain, ondoko baldintza hauek bete beharko ditu:

a) Eraikitakoak indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako segurtasun, osasungarritasun eta txukuntasun publikoaren gutxieneko baldintzak betetzea eta dagozkion instalazioak funtzionamendu-egoera egokian egotea.

b) Ezarritako baldintzetan, exijitutako urbanizazio-obra osagarriak burutu izatea.

c) Bide eta espazio publikoetan sortutako kalteak konpondu izatea, eta horiek garbitasun-egoera egokian egotea.

3. Jarduera hasi aurretik, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuei buruzko Araudiaren 34. artikuluan adierazitako aginduzko egiaztapen-bisitaldia lehen erabilpeneko lizentzia-espeditentea bideratzeko egingo da.

4. Udalak ezin izango du lehen erabilpeneko lizentzia modu baldintzatuan eman; beraz, ezarritako eskakizunen bat betetzen ez dela antzemanaz gero udal-zerbitzuen aginduzko txostenean, hura espresuki ukatu edo prozedura eten egin beharko da eta eskatzaileari antzemandako akatsak jakinaraziko zaizkio. Gainera, akats horiek konpontzeko epea adieraziko zaio. Epe horrek ezin izango du inola ere gainditu lizentziaren iraugipenerako ezarritakoa.

Epe hori igaro ondoren, Udalak subsidiarioki beharrezko obrei ekin ahal izango die.

5. Lehen erabilpeneko lizentzia lortzea ezinbesteko baldintza izango da eraikina hiri-zerbitzuetan (ur-hornidura, energia elektrikoaren hornidura, telefonoa eta, hala badagokio, gas-hornidura, etab.) alta hartu eta ondoren konektatzeko.

HIRUGARREN TITULUA

«LURZATI ERAIKIGARRIETAN» APLIKATZEKO ERAIKUNTZA ETA ERABILERA KO ORDENANTZA BEREZIAK

1. Zatia Apliazio Orokorreko Xedapenak

3.1. KAPITULUA. ORDENANTZAK APLIKATZEKO OINARRIZKO DEFINIZIOAK

3.1.1. artikulua. *Hainbat termino eta kontzeptu eta horien definizioa.*

Hirigintza-arau hauek aplikatzearen ondorioetarako, jarraian adierazten diren terminoek ondoren definitzen den esanahia izango dute:

— Lursail-lerrokadura: Lursailak espazio publikoetatik eta beste lursailetatik bananduz, lur urbanizatuaren gainazalean lursailak mugatzen dituen lerroa da.

— Eraikuntza-lerrokadura: Lur urbanizatuaren gainazalean, sestra gainean nahiz sestrapean, baimendutako eraikuntzaren oinplanoko gehieneko inguratzailea definitzen duen lerroa da.

— Erretiro: Plano horizontal batean neurtutako lursail-lerrokadura baten edozein puntutatik eraikinaren punturik hurbilenera neurtutako distantzia da, hegalkinak barne hartuz, ez ordea teilatu-hegalak.

— Fatxada-azalera: Eraikuntza-lerrokaduratik hasita bertikalki altxatzen den azalera da.

— Atzeraemangune: Fatxada-azalerearekiko atzera egiten duen edozein puntutatik fatxada-azalerrainoko distantzia da.

Artículo 2.7.16. *Finalización de las obras, puesta en uso de los edificios e instalaciones, e inicio de la actividad.*

1. El titular de la licencia de obras, una vez finalizadas éstas de acuerdo con ella y con las modificaciones posteriormente autorizadas u ordenadas por el Ayuntamiento, notificará por escrito este hecho a la Corporación, y, en su caso, solicitará la licencia de primera utilización como requisito previo a la puesta en uso del edificio o instalación.

2. Para ello, además de presentar la documentación correspondiente, deberá cumplimentar los siguientes requisitos:

a) Que lo construido reúna las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato público exigidas por las disposiciones legales vigentes, y que sus instalaciones se encuentran en perfecto estado de funcionamiento.

b) Que se hayan ejecutado, en las condiciones establecidas, las obras de urbanización complementarias exigidas.

c) Que se hayan reparado los desperfectos ocasionados en las vías y espacios públicos, y éstos se encuentren en adecuadas condiciones de limpieza.

3. La preceptiva visita de comprobación, previa al inicio de la actividad, a que se refiere el artículo 34 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, será efectuada en el contexto de la tramitación del expediente de la licencia de primera utilización.

4. El Ayuntamiento no podrá conceder la licencia de primera utilización de forma condicionada, por lo que, si en el preceptivo informe de los servicios municipales se apreciara el incumplimiento de alguno de los requisitos establecidos, deberá denegarse la misma expresamente o suspender el procedimiento, indicando al peticionario las deficiencias observadas y señalándose plazo para subsanarlas, el cual, en ningún caso, podrá superar el establecido para la caducidad de la licencia.

Transcurrido este plazo, el Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras necesarias.

5. La obtención de la licencia de primera utilización será requisito indispensable para la obtención del alta, y posterior conexión, en los servicios urbanos (abastecimiento de agua, suministro de energía eléctrica, teléfonos y, en su caso, suministro de gas, etc.).

TITULO TERCERO

ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Parte 1.ª Disposiciones de Aplicación General

CAPITULO 3.1. DEFINICIONES BASICAS PARA LA APLICACION DE LAS ORDENANZAS

Artículo 3.1.1. *Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.*

A los efectos de la aplicación de las presentes Normas Urbanísticas, los conceptos que seguidamente se expresan tendrán el significado que se define a continuación:

— Alineación de parcela: Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.

— Alineación de edificación: Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada, sea sobre rasante o bajo rasante.

— Retiro: Es la distancia, medida en un plano horizontal, desde cualquier punto de la alineación de parcela al punto más cercano de la edificación, incluyendo los vuelos, pero no los aleros.

— Superficie de fachada: Es la superficie que se erige verticalmente a partir de la alineación de edificación.

— Retranqueo: Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, remetido respecto de la superficie de fachada, hasta ésta.

— Mehelin: Bi eraikuntza atxiki mugatzen dituen azalera bertikala da, bientzat komuna den lursail-lerroakadura gainean.

— Eraikuntza altuera: Eraikin baten fatxada-azaleraren altuera da, kasuak kasu ezarritako irizpideei jarraituz neurtua.

— Espazio estali baten altuera libre: Espazio eraiki bateko sabai amaituaren behealdearen puntu jakin batetik zoru amaituaren azaleraraino dagoen distantziarik laburrena da.

— Eraikuntza-profil: Eraikuntza baten oin-kopurua, sestra gainean nahiz sestrapean.

— Estalki-aldapa: Fatxada-azaleraren maila gorenetik estalki-bolumenaren baimendutako inguratzailea konfiguratzeko duen aldapa da.

— Estalki-profil: Estalki-bolumenaren baimendutako inguratzailearen sekzioa da, fatxada-azalerarekiko plano bertikal eta perpendikular batez sortua.

— Soto-oin: Sestra azpian kokatutako eta, sarbidera zuzendutako espazioan izan ezik, lurperatutako oina.

— Erdisoto-oin: Zati batean lurperatutako oina, zoru lur urbanizatuaren sestraren azpitik 0,80 m baino gehiagora kokatuta eta sabai sestra horretatik 1,20 m-tik gorako altueraraino altxatuta duena. Halako ointzat hartu ahal izateko, bi neurriak perimetroaren %60tik gora bete behar dira.

— Behe-oin: Sestra gaineko, soto gaineko edo erdisoto gaineko lehen oina.

— Goi-oin / atiko: Behe-oinaren gainetik kokatutako oina.

Eraikinean altuen kokatuta badago eta fatxada-azaleratik 2 metro edo gehiago atzera emanda badago, atiko deituko zaio.

— Estalkipe: Zuzenean estalkiaren solairu edo taularen azpian kokatutakoa da.

— Fatxada: Eraikinaren kanpoaldeko itxierako paramentua edo plano.

— Hegalkin: Fatxadatik kanporatzen den elementu bizigarria edo okupagarria da. Hegalkina itxia edo irekia izan daiteke.

Hegalkinaren sakonera, bere zati edo elementurik irtenenetik dagokion fatxadara dagoen distantziari deitzen zaio.

— Teilatu-hegal: Fatxada-planotik kanpo estalkien errematea konfiguratzeko duen elementu irtena.

— Patio: Eraikinaren barruan irekitako espazioa, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak ziurtatzeko asmoz.

— Sabaiondo: Solairu gehigarria, behe-oinen baimendu daitekeena eta funtzionalki eta juridikoki harekiko zatiezina. Sabaiondoaren azalera ez da konputagarria eraikuntza-aprobetxamenduaren eta -profilaren ondorioetarako.

3.1.2. artikulua. Eraikuntza-aprobetxamendua konputatzeko irizpideak.

Honako espazio hauek, oro har, eraikin baten eraikuntza-aprobetxamendu gisa konputatuko dira:

— 1,80 m baino gehiagoko altuera libre dute espazio irekiak nahiz itxiak (aipatutako altuera gainditzen duen horien zatiak konputatuko du).

— Eraikuntzaren elementu trinkoak.

— Patioak eta $\varnothing < 1,50$ m-ko instalazioen eroanbideak.

— Irogailuen baoak.

— Mota orotako balkoi, terraza, egutera eta karrerapeak, estaldura dutenak eta erabilera publikoko zortasunaren mende ez daudenean. Euren azaleraren %50 konputatuko da.

— Estalkipeetan, arestian aipatutako espazioek eta elementuek konputatuko dute, baldin eta nagusiki lursailaren erabilera berezko edota onargarrietara zuzentzen badira edota horien erabilera lagungarrietara (zerbitzu-instalazioak edo trastelekuak) zuzentzen badira ere, ez badute okupatutako lokalekin batera

— Medianera: Es la superficie vertical que, sobre la alineación de parcela común a ambas, delimita dos edificaciones adosadas.

— Altura de edificación: Es la altura de la superficie de fachada de un edificio, medida con los criterios establecidos en cada caso.

— Altura libre de un espacio cubierto: Es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.

— Perfil de edificación: Número de plantas de una edificación, sea sobre rasante o bajo rasante.

— Pendiente de cubierta: Pendiente que desde el nivel superior de la superficie de fachada configura la envolvente autorizada del volumen de cubierta.

— Perfil de cubierta: Sección de la envolvente autorizada del volumen de la cubierta, por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada.

— Planta Sótano: Planta situada bajo rasante y enterrada, salvo en el espacio destinado al acceso.

— Planta semisótano: Planta parcialmente enterrada cuyo piso se sitúa a más de 0,80 m. por debajo de la rasante del terreno urbanizado, y su techo emerge en una altura de más de 1,20 m. Para ser considerada como tal planta, una y otra medida han de ser cumplimentadas en más de un 60% de su perímetro.

— Planta baja: Primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano.

— Planta alta / ático: Planta situada por encima de la planta baja.

Si es la más elevada del edificio, y se retraquea 2 metros o más de la superficie de fachada, en el perímetro que se establezca en cada caso, se denominará ático.

— Bajocubierta: Es aquella situada directamente bajo el forjado o tablero de cubierta.

— Fachada: Paramento o plano de cierre exterior del edificio.

— Vuelos: Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

— Aleros: Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.

— Patios: Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

— Altillo: Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable ni a efectos de aprovechamiento ni de perfil de la edificación.

Artículo 3.1.2. Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio.

Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio de un edificio los espacios siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 m. de altura libre (computará la parte de los mismos que supere dicha altura).

— Los elementos macizos de la edificación.

— Los patios y los conductos de instalaciones de $\varnothing < 1,50$ m.

— Los huecos de ascensores.

— Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. Se computará el 50% de su superficie.

— En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos propiciados o admisibles de la parcela; o, que, destinándose a usos auxiliares de los anteriores (instalaciones de servicio o trasteros) no constituyan con los locales ocupados

erregistro-unitate bereiztezina osatzen, edota, trastelekuen kasuan, eskakizun hori beterik, lokaleko 15,00 m²(e) baino gehiagoko azalera erabilgarria badute.

Aitzitik, ondoko espazioak eta elementuak ez dira inoiz eraikuntza-aprobetxamenduren zati gisa konputatuko:

— Baimendutako sotoak eta erdisotoak. Azken horiek arau partikularretan kasuak kasu ezarritako eraikuntza-baldintzetara egokitu beharko dira.

— Altueran 1,80 metro baino gutxiago duten espazio estaliak eta itxiak.

— Patioak eta $\varnothing > 1,50$ m-ko instalazioen eroanbideak.

— Behe-oinen erabilera publikoko zortasuna duten karre-rapeak.

— Oro har, industria-eraikinetan baimendutako sabaiondoak.

3.1.3. artikulua. Eraikuntza-profila zehazteko irizpideak.

Oro har, eta dagokion eraikuntza-aprobetxamendua finkatzeko osorik edo zati batean konputatu behar diren kaltetan izan gabe, sestra gaineko ointzat eraikuntzaren behe-oinak eta goi-oinak hartuko dira, eta sestrapeko ointzat sotoak eta erdisotoak.

Nolanahi ere, eraikuntza jakin baten profila zehazteko, hari dagokion arau partikularrean kasuak kasu ezarritakoari jarraituko zaio.

Bestalde, estalkipeko oina ez da oin gehigarritzat hartzen eraikuntza-profilaren erregulazioan, espresuki hala ezartzen den kasuetan -(b)- izan ezik, eta eraikuntza-aprobetxamendua gisa konputatuko du, aurreko artikuluan ezarritako irizpideen arabera.

3.1.4. artikulua. Eraikuntza-altuera eta eraikinetako oinen fatxada-altuera neurtzeko irizpideak.

Eraikuntza-altuera neurtzeko, beheko erreferentzia gisa, lur urbanizatuaren elkargunean fatxada-azaleraren erdiko puntua hartuko da, eta goiko erreferentzia gisa, fatxada-azaleraren edota horren eta estalki-planoaren arteko elkargunearen puntu gorena hartuko da, kontuan hartuko ez diren baimendutako txapitulen kasuan izan ezik.

Fatxadaren gainekoarekiko atzera emandako atiko-oin bat eraikitzea baimenduz gero, goiko erreferentzia gisa, atikoaren beraren fatxada-azaleraren puntu gorena hartuko da.

3.1.5. artikulua. Oro har aplikagarriak diren eraikuntza-baldintzak.

1. Oro har, eta kasu bakoitzean hirigintzako esku-hartzere eremuatarako arau partikularrek edo garapen-plangintzak ezar ditzaketan baldintza murriztailegoen kaltetan izan gabe, udal-mugapean egiten diren eraikuntzetan soto-oin bat (1) eraikitzea baimentzen da.

2. Arau partikularrek edo garapen-plangintzak baldintza murriztaileagoak ezartzearen kaltetan izan gabe, sestra gaineko bigarren oin amaituaren zoru-maila, lur urbanizatuaren sestratik neurtuta, gehienez 4,50 m-ra eta gutxienez 3,00 m-ra kokatuko da.

3. Goi-oinen gutxienezko altuera librea, Hirigintza-arau hauetan ezarritako irizpideei jarraituz finkatutakoa, 2,50 m-koa izango da.

Aipatutakoa baino altuera txikiagoa izango duten lehendik zeuden eraikinak ordezkatzeko kasuan, eraikuntzaren guztizko altuera gehitzea baimenduko da, oinei adierazitako gutxienezko altuera emateko asmoz. Hala ere, irizpide hori ez da aplikatzen izango estalkipeko oinen altuerari dagokionez.

por aquellos una unidad registral indivisible, o, en el caso de los trasteros, cumpliendo este requisito, tengan una superficie útil superior a 15,00 m²(u) por local.

Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte del aprovechamiento edificatorio los espacios y elementos siguientes:

— Los sótanos y semisótanos autorizados, debiendo ajustarse estos últimos a las condiciones de edificación establecidas en cada caso en las Normas Particulares.

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m. de altura.

— Los patios y conductos de instalaciones de $\varnothing > 1,50$ m.

— Los porches con servidumbre de uso público en planta baja.

— Los altillos, autorizados con carácter general en las edificaciones industriales.

Artículo 3.1.3. Criterios para la determinación del perfil de edificación.

Con carácter general, y sin perjuicio de que total o parcialmente deban ser computados a los efectos de la determinación del correspondiente aprovechamiento edificatorio, se consideran como plantas sobre rasante las plantas baja y altas de la edificación, y como plantas bajo rasante los sótanos y los semisótanos.

En todo caso, a los efectos de la definición del perfil de una determinada edificación se estará a lo establecido en cada caso en la correspondiente Norma Particular en la que esté situada la misma.

Por su parte, la planta bajo cubierta no se considera como planta adicional en la regulación del perfil de edificación, a excepción de los casos en los que se defina expresamente -(b)-, computando como aprovechamiento edificatorio conforme a los criterios establecidos en el artículo anterior.

Artículo 3.1.4. Criterios para la medición de la altura de edificación y de la altura en fachada de las distintas plantas de los edificios.

La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de fachada en su encuentro con el terreno urbanizado, y, como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano de cubierta, salvo en el caso de las buhardas autorizadas, que no serán objeto de consideración.

En caso de autorizarse la construcción de una planta de ático retranqueada respecto del resto de la fachada se tomará como punto de referencia superior el punto más alto de la superficie de fachada del propio ático.

Artículo 3.1.5. Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

1. Con carácter general, y, sin perjuicio de las condiciones más restrictivas que en cada caso puedan establecer las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística o el planeamiento de desarrollo, se autoriza, con carácter general, la construcción de una (1) planta de sótano en las construcciones que se realicen en el término municipal.

2. Sin perjuicio de que las Normas Particulares o el planeamiento de desarrollo establezcan condiciones más restrictivas, el nivel del suelo acabado de la segunda planta sobre rasante (o primera planta alta) se situará a una altura máxima de 4,50 m. y a una mínima de 3,00 m. medidos desde la rasante del terreno urbanizado.

3. La altura libre mínima de las plantas altas, fijada conforme a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas, será de 2,50 m.

En los supuestos de sustitución de edificaciones preexistentes que dispusiesen de una altura inferior a la citada, se autorizará el incremento de la altura total de la edificación con el fin de dotar a dichas plantas de la altura mínima señalada. Ahora bien, este criterio no será de aplicación en lo referente a la altura de las plantas bajocubierta.

2. Zatia

Hiri-Lurzoruetan eta Lurzoru Urbanizagarrietan aplikagarriak diren Ordenantza Erregulatzailak

3.2. KAPITULUA. EGOITZA-ERABILERARAKO APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA- ETA ERABILERA-ORDENANTZA OROKORRAK («a» lursailak)

1. SEKZIOA. Egoitza-erabilerarako lursailetan aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak («a lursailak»)

3.2.1. artikulua. Baldintza Orokorrak.

1. Eraikuntzaren lerrokaduretan oinarritutako zeharkako erregulazioa.

Finkatutako eraikuntza-garapenak eta urbanizaziokoak dituzten lursailen osatutako zonetan izango da aplikatzekoa. Zona horietan, baimendutako eraikuntzaren parametro formalak zeharka erregulatu dira, dauden eraikuntza-parametro formalak jotzen da.

Eraikuntzak fatxada-azaleraren eta, baleude, emaitzak mehelinen arteko bolumena osorik edo zati batean okupatuko du, lursail bakoitzean baimendutako gehieneko eraikuntza-altueraraino. Altuera horretatik aurrera, fatxada nagusiaren eta bigarren mailakoaren artean, eraikuntza-profilaren arabera konfiguraturako estalki-profilaren bitartez mugatzen da.

Lursail bakoitzean, altuera haren aurrealdearen erdiko puntuan neurtuko da, kokapen desegokienean, eta hegalkinei eta atzeraemanguneei eta barne-patioak irekitzeari dagokienez berariazko erregulazioak ezarriko dira, baimendutako eraikuntza-aprobetxamenduen barruan.

Lursail horietan, eraikuntzako hiru esku-hartze modalitate hauek daude:

— Kontserbazio-maila zorrotzaz katalogatutako eraikuntzako kontserbazio esku-hartzeak. Eraikin horiek ezin izango dira eraitsi, ez eta bolumetriari eta kanpoaldeko tratamenduan aldatu ere.

— Dauden eraikinak zaharberritu eta birgaitzeko esku-hartzeak. Horietan, zaharberritutako elementuek (altxapenak barne direla, egungo eraikuntza baimendutako gehieneko altuerara iristen ez denean) ezarrita dauden eraikuntza-baldintzak bete beharko dituzte.

— Eraikinak ordezkatzeko esku-hartzeak. Horietarako dagozkion eraikuntza-lerrokadurak ezartzen dira, eta ezarritako eraikuntza-baldintzen arabera garatuko dira bere osotasunean.

2. Espresuki eta zuzenean zehaztutako lerrokaduretan, eraikuntza-aprobetxamenduan eta lursail-ordenantzetan oinarritutako erregulazioa.

Batez ere, garapen berriko lursailetan aplikatuko da.

Horri dagokionez (lerrokadurak, aprobetxamendua, altuera, profila, etab.), hirigintzako esku-hartze eremuen arau partikularretan, proiektu honetan jasotako planoetan eta, hala badagokio, berori garatzeko egiten den plangintzan xedatutakoari jarraituko zaio.

3. Eraikuntzaren euskarri-sestrei eta -mailei buruzko baldintzak, egoitza-erabilerarako lursailetan oro har aplikatzekoak.

Dagoeneko urbanizatutako eremuetan, eraikuntzen euskarri-sestrak eta -mailak finkatzen dira. Hala ere, berrurbanizatzeko esku-hartzeetan birdoikuntzak barne hartu ahal izango dira, urbanizazio-obren proiektuetarako oro har ezarritako egokitzapen-aukeren barruan.

Urbanizazio berriko eremuetan edo elementuetan, urbanizazio-proiektuek mailen eta sestren behin betiko konfigurazioa zehaztuko dute, lerrokaduren eta sestren planoetan espresuki zehazten diren puntu adierazgarrien mailak erreferentzia gisa hartuta.

Parte 2

Ordenanzas Regulatoras de Aplicación en los Suelos Urbano y apto para Urbanizar

CAPITULO 3.2. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (Parcelas «a»)

SECCION 1.ª Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas de uso residencial (Parcelas «a»)

Artículo 3.2.1. Condiciones generales.

1. Regulación indirecta en base a las alineaciones de la edificación.

Será de aplicación en las zonas integradas por parcelas que cuentan con desarrollos edificatorios y de urbanización consolidados, en las que los parámetros formales de la edificación autorizada se regulan indirectamente mediante remisión a los parámetros formales de la edificación existente.

La edificación ocupará la totalidad o parte del volumen comprendido entre las superficie de fachada y medianeras resultantes, si las hubiere, hasta la altura de la edificación máxima autorizada en cada parcela, a partir de la cual, y entre la fachada principal y secundaria, se limita por la superficie de cubierta, configurada con arreglo al perfil edificatorio.

La altura se medirá en cada parcela en el punto medio del frente de la misma, en la situación más desfavorable, estableciéndose regulaciones específicas respecto a vuelos y retranqueos, así como respecto a la apertura de patios interiores, dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado.

Esas parcelas son susceptibles de tres modalidades de intervención edificatoria:

— Intervenciones de conservación en edificios catalogados con nivel de conservación estricta, que no se podrán derribar, ni modificar en su volumetría y tratamiento exterior.

— Intervenciones de reforma y rehabilitación de edificios existentes, en los que los elementos reformados (incluidos levantes en aquellos casos en los que la edificación existente no alcanza la altura de edificación máxima autorizada) deberán cumplimentar las condiciones de edificación establecidas.

— Intervenciones de sustitución de edificios, para los que se definen las correspondientes alineaciones de edificación, que se desarrollarán en su integridad con arreglo a las condiciones de edificación establecidas.

2. Regulación en base a alineaciones, aprovechamiento edificatorio y ordenanzas de parcela expresa y directamente definidas.

Será aplicada, fundamentalmente, en parcelas de nuevo desarrollo.

Se estará, a ese respecto (alineaciones, aprovechamiento, altura, perfil, etc.), a lo dispuesto en las correspondientes Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística y en los planos incluidos en el presente proyecto, así como, en su caso, en el planeamiento que se formule en desarrollo del mismo.

3. Condiciones referidas a las rasantes y niveles de apoyo de la edificación, aplicables con carácter general en las parcelas de uso residencial.

En las áreas ya urbanizadas se consolidan los niveles y rasantes de apoyo de las edificaciones, si bien, en las intervenciones de reurbanización se podrán introducir reajustes dentro de las posibilidades de adaptación establecidas con carácter general para los proyectos de obras de urbanización.

En las áreas o elementos de nueva urbanización, los proyectos de urbanización definirán la configuración definitiva de los niveles y rasantes, tomando como referencia los niveles de los puntos más significativos que se definen de forma expresa en los planos de alineaciones y rasantes.

3.2.2. artikulua. «a.10. Antzinako egoitza-asetamenduen lursailetan» aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak.

Eraikuntza-aprobetxamenduaren zeharkako erregulazioa, eraikuntza-formaren erregulazioaren bidez, lursail bakoitzerako ordenantza partikular batean oinarrituta, dagoen ondare eraikia gordetzeko helburuen eta zaindu beharreko ingurumen-balioen arabera.

Lursail horietan baimendutako eraikuntza erregulatzeko ordenantzak, hala badagokio, egin beharreko plan bereziak ezarriko ditu, eremurako arau partikularrean ezarritakoari jarraituz.

3.2.3 artikulua.

3.2.3 artikulua. «a.20. Eraikuntza irekiko egoitza-lursailetan» aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak.

1. 7.5 Lerrokadurak

Eraikuntzaren lerrokadurak fatxada guztietan eta, hala badagokio, lurpean, proiektu honetako lerrokaduren eta sestren planoan marraztutakoak nahiz berori garatzeko egiten den plangintzan ezarritakoak izango dira.

2. Lursail-zatiketa.

Eraikuntza finkatuen kasuan, arau partikularretan edo garapen-plangintzan, hala badagokio, ezarritako birdoikuntzen eta aurreikuspenen kaltetan izan gabe, kasuak kasu haiei lotutako egungo lursail-zatiketa finkatzen da. Ildo horretatik, eraikuntza horiek ordezkatzeko esku-hartzeak dagokion lursaillean dauden eraikuntza guztietan izango dute eragina.

Gainerako kasuetan, lursail-zatiketa bai dagozkion arau partikularretan bai horiek garatzeko egiten den plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Eraikuntzak ordezkatzeko eragiketetan gehienez bi (2) lursail gehitzea baimenduko da, proiektu honetan, nahiz plangintza xehatuan, nahiz indarrean dagoen legeriak ezarritako beste edozein mekanismoren bidez mugatutako burutzapen-unitateen kasuan izan ezik, horietan ez baita aplikatzekoa izango muga hori.

3. Eraikuntzaren gehieneko altuera eta profila.

Baimendutako eraikuntzen altuera eta profila kasuak kasu eremurako dagokion arau partikularrean ezarritakoak izango dira.

4. Teilatu-hegalak.

Teilatu-hegalaren hegalkinaren gehieneko irtengunea fatxada-azalerarekiko 1,20 m-koa izango da. Hegalkinak dituzten fatxada-tarteetan, irtengunea 50 cm kanporatu ahal izango da horiekiko.

5. Hegalkinak eta atzeraemanguneak.

Hegalkinak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta kidekoak) izan daitezke.

Hegalkin itxiek eraikuntzaren fatxada bakoitzean aurrealdearen luzeraren gehienez %40 okupatu ahal izango dute, oinkopuruarekin biderkatuta, eta oin batean edo gehiagotan metatu ahal izanago dira. Fatxada-azalerarekiko sakonera gehienez ere 110 cm-koa izango dute.

Hegalkinek, bai irekiek bai itxiek, guztira eraikuntzaren fatxadaren %70 okupatuko dute gehienez.

Aurrean duten espazio publikoaren edo lur urbanizatuaren sestraren gainetik 3,00 m-tik aurrerako altueran soilik baimenduko dira hegalkinak.

Hala ere, egun dauden hegalkinak finkatzen dira.

Bestalde, atzeraemanguneak libreak izango dira, eta horien sakonerak ez du aurrealdearen erdia gaindituko.

6. Estalkiak.

Lehentasunez bi, hiru edo lau isurkikoak egingo dira eta aurretik zeudenen ezaugarrietara eta antolaerara egokituko dira. Nolanahi ere, ezarrita dauden baimendutako profil-baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalki-faldoietarako gehienez ere %40ko aldapa baimentzen da.

Artículo 3.2.2. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas «a.10. Asentamientos Residenciales Antiguos».

Regulación indirecta del aprovechamiento edificatorio mediante la regulación de la forma de la edificación en base a una ordenanza particularizada para cada parcela, en función de los objetivos de preservación del patrimonio edificado existente y de los valores ambientales a preservar.

Las ordenanzas reguladoras de la edificación autorizada en las citadas parcelas serán las que, de conformidad con lo establecido en la Norma Particular del Area, establezca, en su caso, el plan especial a formular.

Artículo 3.2. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas «a.20. Residencial de Edificación Abierta».

1. Alineaciones.

Las alineaciones de la edificación, en la totalidad de las fachadas, y, en su caso en subsuelo, serán bien las grafiadas en el plano de alineaciones y rasantes del presente proyecto, bien las que establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo.

2. Parcelación.

Tratándose de edificaciones consolidadas, y sin perjuicio de los reajustes y previsiones establecidos, en su caso, en las Normas Particulares o en el planeamiento de desarrollo, se consolida la parcelación existente vinculada en cada caso a aquellas. En ese sentido, las intervenciones de sustitución de dicha edificación incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela.

En los restantes casos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en las correspondientes Normas Particulares como en el planeamiento que se formule en su desarrollo.

Se admitirá la agregación de un máximo de dos (2) parcelas en las operaciones de sustitución de las edificaciones, salvo en los casos de unidades de ejecución delimitadas bien en este proyecto, bien en el planeamiento pormenorizado, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, donde no será de aplicación el citado límite.

3. Altura y perfil máximos de la edificación.

La altura y el perfil de las edificaciones autorizadas será, en cada caso, la establecida en la correspondiente Norma Particular del Area.

4. Aleros.

El saliente máximo del vuelo del alero sobre la superficie de fachada será de 1,20 m. En los tramos de fachada en los que existan vuelos, aquél podrá sobresalir 50 cm. respecto de estos.

5. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) y abiertos (balcones, terrazas y análogos).

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 40% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 110 cm.

El conjunto de los vuelos, tanto abiertos como cerrados, ocuparán, como máximo, el 70% de cada fachada de la edificación.

Tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.

Se consolidan, no obstante, los vuelos existentes.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

6. Cubiertas.

Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas, y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40%.

Baimendutako estalki-profilaren gainetik ondoko hauek soilik atera ahal izango dira: Aireztatu edo hozteko hodiak; sabaileihoak; argizuloak, estalki-azalerarekiko paralelo eta 0,40 m-tik beherako altuerakoak; txapitulak, gehienez 1,40 m-ko aurrealdekoak, elkarrengandik 2,40 m-ra kokatuta eta eraikinaren gailurrarena baino altuera txikiagokoak; irrati eta telebistako antenak eta estalkiaren gainetik ezinbestean altxa behar diren instalazioen gainerako elementu teknikoak.

7. Patioak.

Ondoko baldintzetan baimentzen dira:

— Logelak eta sukaldeak aireztatzeko, barne-patioaren edo lursailekoaren dimentsioa haren altueraren bostenaren berdina izango den diametroko zirkulua, gutxienez 3 m-ko diametrokoa, inskribatu ahal izateko beharrezkoa izango da, oinen edozein puntutan 2 metrotik beherako estugunerik sortu gabe.

Esekitegira edo eskailerak aireztatzerazuzendutako patioetan, aipatutako gutxienezko dimentsioak altueraren seirenera eta bi metroko diametroa murriztu ahal izango dira.

— Patioen gainak sabaileihoekin estali ahal izango dira, baldin eta sabaileihoen eta patioaren pareten artean, inolako itxierarik gabe, inguruko espazio libre bat uzten bada, patioaren oinplanoko azaleraren gutxienez %20ko aireztapen-azalerakoa.

— Patioaren zoruak ur-hustubideak izango ditu.

— Zoruaren gainean ezin izango da inolako eraikuntzarik egin.

— Patioaren zoladura ezin izango da argiztatu edo aireztatu beharrek barrunbearen zoru-mailaren gainetik 60 cm baino gehiagora kokatuta egon.

8. Sestra gainean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioak.

Horietan ez da inolako eraikuntzarik baimenduko.

Beste finka batzuekiko banantzeetan eta espazio publikoekiko mugetan, betiere nahitaezkoa izango da itxierak eraikitzea, Hirigintza-arau hauen 3.2.23 artikuluan ezarritakoaren arabera. Itxiera horiek, hala badagokio, urbanizazio-proiektuak zehaztuko ditu.

3.2.4. artikulua. «a.30. Garapen baxuko eraikuntzako lursailetan» aplikagarriak diren eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintza orokorrak.

1. Lerrokadurak eta erretiroak.

Eraikuntzaren lerrokadurak proiektu honetako lerrokaduren eta sestren planoan ezarritakoak nahiz berori garatzeko egiten den plangintzan ezarritakoak izango dira.

Dagokion arau partikularrik baldintza murriztaileagoak ezartzearen edo zehaztapen hau betetzen ez deneko egoerak finkatzearen kaltetan izan gabe, sestra gainean aurreikusitako eraikuntzak finkaren mugatik gutxienez 3,00 m erretiratu beharko dira.

2. Lursail-zatiketa.

Proiektu honek finkatzen dituen egungo eraikuntzei dagokienez, horiei lotutako lursailak ere finkatzen dira, euren ezauzgarri eta baldintzatzaileekin, eta ez da baimenduko aipatutako lursailak banantzea edo beste batzuekin elkartzea, dagozkion lurra osorik edo zati batean burutzapen-unitate mugatuetan barne hartzen badira salbu.

Bestalde, garapen berrietan, lursail-zatiketa proiektu honetan eta, hala badagokio, berori garatzeko egiten den plangintzan ezarritako irizpideetara egokituko da.

Garapen berri horiek ibilgailuentzako bidearen pareko gutxienez 15,00 m-ko aldea izan beharko dute betiere.

3. Eraikuntzaren gehienezko altuera eta profila.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; buhardas de frente máximo de 1,40 m., separadas al menos 2,40 m. entre sí, y de altura inferior a la cumbrera del edificio; antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

7. Patios.

Se autorizan en las siguientes condiciones:

— En ventilación de dormitorios y cocinas, la dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un quinto de su altura, con un diámetro mínimo de 3 metros, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos de menos de 2 metros.

En los patios destinados a tendedero o a ventilación de escaleras las dimensiones mínimas señaladas podrán reducirse a un sexto de la altura y dos metros de diámetro.

— Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.

— El suelo del patio estará dotado de sumideros de agua.

— Sobre ese suelo no podrá efectuarse construcción alguna

— El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 60 cm. por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

8. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

No se admitirá en ellos construcción de ningún tipo.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecidos en el artículo 3.2.23 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos, y estos habrán de ser definidos, en su caso, en el Proyecto de Urbanización.

Artículo 3.2.4. Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación aplicables en las parcelas «a.30. Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo».

1. Alineaciones y retiros.

Las alineaciones de la edificación serán, bien las establecidas en el plano de alineaciones y rasantes del presente proyecto, bien las que establezca el planeamiento que se formule en su desarrollo.

Sin perjuicio de que la Norma Particular correspondiente establezca condiciones más restrictivas o consolide situaciones en las que dicha determinación no se cumpla, las edificaciones previstas sobre rasante deberán retirarse del lindero de la finca correspondiente en un mínimo de 3,00 m.

2. Parcelación.

Tratándose de edificaciones existentes y que el presente proyecto consolida, se consolidan asimismo las parcelas vinculadas a las mismas, con sus características y condicionantes, sin que se autorice su segregación o agrupación a otras, salvo que la totalidad o parte de los terrenos correspondientes se integren en Unidades de Ejecución delimitadas.

Por su parte, tratándose de nuevos desarrollos, la parcelación se ajustará a los criterios establecidos tanto en el presente proyecto como en el planeamiento que se formule, en su caso, en su desarrollo.

Los citados nuevos desarrollos deberán cumplir en todo caso la condición de disponer de una parcela con un frente mínimo a vial rodado de 15,00 m.

3. Altura y perfil máximos de la edificación.

Eraikuntza horien sestra gaineko altuera gehienez 10,50 m-koa izango da, altuera hori gainditzen duten eraikuntzak finkatzearen kaltetan izan gabe.

Gehieneko eraikuntza-profila sestra gainean hiru (3) oinekoa izango da eta sestrapean oin batekoa (1), era berean, bestelakorik finkatzearen kaltetan izan gabe.

4. Teilatu-hegalak.

Hegalkinak ipintzen diren fatxada-tarteetan, teilatu-hegalen sakontasunari dagokionez, aipatutako hegalkinetarako ezarritako arau berberak bete beharko dira, eta horiekiko 0,50 m kanporatzea baimenduko da.

Hegalkinik ipintzen ez den tarteetan teilatu-hegalen sakonera 1,20 m-koa izango da.

5. Hegalkinak eta atzeraemanguneak.

Hegalkinak itxiak (begiratokiak, galeriak eta antzekoak) eta irekiak (balkoiak, terrazak eta kidekoak) izan daitezke.

Hegalkin itxiek eraikuntzaren fatxada bakoitzean aurrealdearen luzeraren gehienez %40 okupatu ahal izango dute, oinkopuruarekin biderkatuta, eta oin batean edo gehiagotan metatu ahal izanago dira. Fatxada-azalerarekiko sakonera gehienez ere 100 cm-koa izango dute.

Hegalkin irekiek itxietarako ezarritako irizpide berberak beteko dituzte.

Irekitako eta itxitako hegalkinen baturak ez du inoiz kokatuta daudeneko fatxada-aurrealde bakoitzaren luzeraren %70 gaindituko, fatxada-aurrealdea lehen adierazitako irizpideen arabera neurtuta. 5,00 m-tik beherako luzerako fatxada-aurrealdeetan, hegalkinak gehienez 3,00 m-ko tartean ipintzea baimenduko da edozein kasutan.

Hegalkinaren edozein punturen eta alboko finkaren arteko gutxieneko distantzia 2,00 m-koa izango da.

Bestalde, atzeraemanguneak libreak izango dira, eta horien sakonerak ez du aurrealdearen erdia gaindituko.

6. Estalkiak.

Antolaera librea izango dute eta, lehentasunez, lau, hiru edo bi isurkikoak egingo dira. Nolanahi ere, ezarrita dauden baimendutako profil-baldintza orokorrak bete beharko dituzte. Estalki-faldoiarako gehienez ere %40ko aldapa baimentzen da.

Baimendutako estalki-profilaren gainetik ondoko hauek soilik atera ahal izango dira: Aireztatu edo hozteko hodiak; sabaileihoak; argizuloak, estalki-azalerarekiko paralelo eta 0,40 m-tik beherako altuerakoak; txapitulak, gehienez 1,40 m-ko aurrealdekoak, elkarrengandik 2,40 m-ra kokatuta eta eraikinarren gailurrarena baino altuera txikiagokoak; irradi eta telebistako antenak eta estalkiaren gainetik ezinbestean altxa behar diren instalazioen gainerako elementu teknikoak.

7. Sestra gainean eraiki ezin diren erabilera pribatuko espazioak.

Espazio horietan ez da baimenduko inolako eraikuntzarik egitea, euren ezaugarrietatik eraikuntza-erabilerarako gisa konputatzen ez diren kirol, jolas, etab. etarako instalazioak salbu.

Beste finka batzuekiko banantzeetan eta espazio publikoekiko mugetan, betiere nahitaezkoa izango da itxierak eraikitzea, Hirigintza-arau hauen 3.2.23 artikuluan ezarritakoaren arabera.

2. SEKZIOA. Egoitza-erabilerarako lursailetan aplikagarriak diren erabilera-baldintzak («a lursailak»)

3.2.5. artikulua. *Egoitza-erabilerarako lursailetan baimendutako erabilerak ezartzeko erregimen orokorra («a lursailak»).*

1. Egoitza-erabilerarako lursailak, lehentasunez, etxebizitz-erabilerara zuzenduko dira, barne hartuta dauden erabilera globaleko zonari esleitutako kalifikazio orokorreko erregimenaren arabera.

2. Bestalde, lursail horietan baimendutako gainerako erabilerak ezartzeko, artikuluko honetako hurrengo ataletan ezarritako diren irizpideei jarraitu beharko zaie. Nolanahi ere, erabilera

Sin perjuicio de la consolidación de edificaciones que la superen, la altura máxima sobre rasante de dichas edificaciones será de 10,50 m.

Por su parte, asimismo sin perjuicio de la citada consolidación, el perfil de edificación máximo será de tres (3) plantas sobre rasante y una (1) bajo rasante.

4. Aleros.

En los tramos de fachada en los que se dispongan vuelos, la profundidad de los aleros cumplirán las mismas reglas establecidas para dichos vuelos, autorizándose que sobresalgan respecto de estos últimos en 0,50 m.

En los tramos en los que no se disponga de vuelos, su profundidad será de 1,20 m.

5. Vuelos y retranqueos.

Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías y similares) y abiertos (balcones, terrazas y análogos).

Los vuelos cerrados ocuparán en cada fachada de la edificación no más del 40% de la longitud de su frente, multiplicado por su número de plantas, pudiendo acumularse los mismos en una o varias de las plantas. Su profundidad sobre la superficie de fachada no excederá de 100 cm.

Los vuelos abiertos se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los cerrados.

La suma de los vuelos abiertos y cerrados no superará en cualquier caso el 70% de la longitud de cada frente de fachada en la que estén situados, medido con el mismo criterio antes señalado. En frentes de fachada de longitud inferior a 5,00 m., se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

La distancia mínima entre cualquier punto de un vuelo y la finca colindante será de 2,00 m.

Por su parte, los retranqueos serán libres, no superando su fondo la mitad de su frente.

6. Cubiertas.

Su composición será libre, debiendo preferentemente realizarse a cuatro, tres o dos aguas, y cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40%.

Del perfil autorizado de cubierta, sólo podrán sobresalir las chimeneas; conductos de ventilación o refrigeración; claraboyas; lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m.; buhardas de frente máximo de 1,40 m., separadas al menos 2,40 m. entre sí, y de altura inferior a la cumbrera del edificio; antenas de radio y televisión y demás elementos técnicos de las instalaciones que, necesariamente, deban elevarse sobre la cubierta.

7. Espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

No se autorizará la construcción en dichos espacios de edificación alguna, salvo instalaciones deportivas, recreativas, etc., que por sus características no computen aprovechamiento edificatorio.

Será obligatoria, en todo caso, la construcción de cierres, con arreglo a lo establecido en el artículo 3.2.23 de las presentes Normas Urbanísticas, en las separaciones con otras fincas, y en su límite con los espacios públicos.

SECCION 2.ª Condiciones de uso aplicables en las parcelas de uso residencial («Parcelas a»)

Artículo 3.2.5. Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial («Parcelas a»).

1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda de acuerdo con el régimen de calificación general asignado a la zona de uso global en la que se integran.

2. Por su parte, la implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en los apartados siguientes de este mismo artículo. En todo

horiek baimendu ahal izateko, egoitza-erabilera nagusiarekin bateragarriak izan beharko dira.

3. »a» lursailen erabilera-erregimen orokorra.

A) Egoitza-erabilerak.

Sestra gaineko oinetan ezartzea besterik ez da baimentzen.

B) Industria-erabilerak.

Behe-oinean ezartzea besterik ez da baimentzen.

C) Hirugarren sektoreko erabilerak.

— Hotel-erabilera.

* Behe-oinean, tarteko oinean eta/edo lehen oinean.

* Nahiz, lursaila eta eraikuntzaren oinak osorik okupatuta.

— Merkataritza-erabilera.

Oro har, behe-oinean edo tarteko oinean ezartzea baimentzen da, etxebizitzekiko sarbide independentearekin.

Sestra gaineko bigarren oinean ezartzea ere baimendu ahal izango da, baldin eta bertan garatzen den merkataritza-jarduera juridikoki eta funtzionalki lotuta badago haren azpian kokatutako behe-oinekoarekin eta bertatik sarbidea badu. Ez da inola ere baimenduko eraikuntzaren etxebizitzetarako sarbide komunitatik bertarako sarbiderik.

— Bulego-erabilera.

* Merkataritza-erabileraren baldintza berberetan.

* Lehen oinean, etxebizitzetarako sarbide komunarekin.

* Goi-oinetan, bulego profesionalen modalitatean eta, nolahi ere, etxebizitza jakin baten erabilera osagarri gisa, 60 m²-ko (e) azalerako gehieneko mugarekin.

* Lursaila osorik okupatuz.

— Jolas-erabilerak: Merkataritza-erabileraren baldintza berberetan.

— Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak: Bulego-erabileraren baldintza berberetan.

Ostalaritza-erabilera lagungarriak barne hartuz gero, behe-oinean kokatu beharko dira.

D) Ekipamendu komunitarioak erabilerak.

Hotel-erabileraren baldintza berberetan.

E) Garajea.

Arau partikularretan nahiz plangintza xehatuen bestelako irizpiderik ezartzearen kaltetan izan gabe, lehentasunez sestrapeko oinetan ezartzea baimentzen da.

Eraikuntzen behe-oinetan, garajea proiektu hau egin aurretik baldin badago edota dentsitate baxuko egoitza-lursailetakoa behe-oinetan soilik ezartzea baimenduko da.

Bai kasu batean bai bestean, garajea ezarri ahal izateko, ondoko baldintza hauek bete beharko dira:

a) Oro har, argi eta garbi justifikatutako egoeren ondorioz gomendagarria edo bideragarria ez bada, lursail eta/edo eraikuntza-bloke bakoitzeko sarbide bakarra ezartzea baimenduko da.

Udalak zehaztuko ditu, kasuak kasu, horri dagokionez bete beharreko baldintzak.

b) Ahal den neurrian kostua eta ondorio kaltegarriak ahalik eta gehien gutxitzeko, egokitzen jotzen bada eraikuntza jakin batean aurreikusitako sarbidea beste lursail edo eraikuntza batean lehendik dagoen beste sarbide batetik egitea, eragindako aldean arteko alde zuzeneko akordioaren kaltetan izan gabe, Udalak desjabetze-espedita bat hasi ahal izango du, bide-zortasuna formalizatzeke asmoz.

caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

3. Régimen general de uso de las parcelas «a».

A) Usos residenciales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente en plantas sobre rasante.

B) Usos industriales.

Se autoriza su implantación, exclusivamente en planta baja.

C) Usos terciarios.

— Uso hotelero.

* Bien exclusivamente en planta baja, entreplanta y/o primera planta.

* Bien ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de la edificación.

— Uso comercial.

Se autoriza su implantación, con carácter general, en planta baja o entreplanta, con acceso independiente al de las viviendas.

También podrá autorizarse su implantación en la segunda planta sobre rasante, siempre que la actividad comercial que se desarrolle en la misma esté jurídica y funcionalmente vinculada a la que se desarrolle en la planta baja situada debajo de la misma, y tenga acceso directo desde esta. En ningún caso se autorizará el acceso a aquella desde los accesos comunes a las viviendas de la edificación.

— Uso de oficina.

* En idénticas condiciones al uso comercial.

* En primera planta, con acceso común al de las viviendas.

* En plantas altas, exclusivamente en la modalidad de despachos profesionales, y, en todo caso, como uso complementario de una determinada vivienda, con una limitación máxima de 60 m² (u) de superficie.

* Ocupando la totalidad de la parcela.

— Usos recreativos: En idénticas condiciones al uso comercial.

— Usos terciarios diversos: En las mismas condiciones que los usos de oficina.

En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.

D) Usos de equipamiento comunitario.

En las mismas condiciones que los usos hoteleros.

E) Garaje.

Sin perjuicio de que, sea en las correspondientes Normas Particulares o en el planeamiento pormenorizado, se establezcan criterios diversos, se autoriza su implantación preferentemente en las plantas bajo rasante.

Se autoriza su implantación en las plantas bajas de las edificaciones correspondientes sólo en los casos en que existan previamente a la formulación del presente proyecto o en las plantas bajas de parcelas residenciales de baja densidad.

Tanto en uno como en otro supuesto la implantación de los citados garajes se vinculará a la cumplimentación de los siguientes requisitos:

a) Con carácter general, y salvo que circunstancias claramente justificadas no lo aconsejen o lo hagan inviable, se autorizará la implantación de un único acceso a garajes por parcela y/o bloque edificatorio.

El Ayuntamiento definirá en cada caso las condiciones que deban cumplirse a ese respecto.

b) En el supuesto de que, con el objeto de minimizar en lo posible su cuantía y los efectos perjudiciales derivados de los mismos, se considere oportuno el acceso al garaje previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente de expropiación a los efectos de la formalización de la correspondiente servidumbre de paso.

c) Era berean, eraikuntza edo lursail jakin baten sarbide berria egokia izango balitz alboko eraikuntza edo lursaila-rako, hura eraiki ahal izateko, azken horien aldeko bide-zortasuna formalizatu beharko da.

4. Soto eta erdisotoko lokalen erabilera-baldintzak.

Bai egoitza-erabilera nagusiaren bai sestra gainean kokatutako eraikuntzaren oinetan garatutako gainerako erabilera baimenduen erabilera erantsi eta lagungarrietara (garajeak, trastelekuak, eraikinaren eta bertako lokal eta etxebizitzaren zerbitzu-instalazioak, etxebizitza horien bestelako erabilera lagungarriak, etab.) besterik ez dira zuzenduko.

Garaje-plazen gutxieneko zuzkidura bat bete behar denean, eta sotoan eta erdisotoan ezartzea baimentzen denean, espazio horietan bestelako erabilerak gaitu ahal izateko, ezarritako zuzkidura betetzeko beharrezko azalera gorde eta ziurtatu beharko da betiere.

Era berean, kanpoaldetik zuzeneko sarbidea duten erdisotoen zatietan, jendeari arreta egitea edo pertsonak luzaroan egotea eskatzen duten erabilerak ezartzea baimentzen da. Nolanahi ere, lokal horiek artikulu honetan ezarritako gainerako erabilera-mugetara lotuta egongo dira, horien artean, erregistro-unitate independente gisa ezartzei buruzkora. Izan ere, betiere unitate funtzional osatu beharko dute goian duten oinean kokatutako lokalekin.

Soto eta erdisotoko gainerako lokalean, jendeari arreta egiteko jarduerak edo pertsonak luzaroan egotea dakartenak espresuki debekatuta daude.

5. Behe-oineko edo bastardeko lokalen erabilera-baldintzak.

Behe-oinetan eta tarteko oinetan kokatutako lokalak egoitza-erabileretara (jarraian adierazten diren baldintzetan), nahiz goiko oinetan kokatutako etxebizitzaren erabilera lagungarrietara (horiekin erregistro-unitate zatiezina osatu beharko dute) zuzendu ahal izango dira. Era berean, instalazioen elementu tekniko jakin batzuk, euskarri duten zoruari transmititzen dizkioten karga handiengatik bereizten direnak —deposituak, igogailuen makineriak, galdara-gelak, etab.—, lehentasunez lur gainean nahiz, baleude, sotoetan eta erdisotoetan kokatuko dira.

Eraikuntza baten bastardean egoitza-erabilerak ezartzea baimenduko da, baldin eta etxebizitzaren gelak argiztatu edo aireztatzen dituen edozein baoren barlasaia aurrean dituen espazio publikoaren urbanizazio-mailaren gainetik 2,20 m-ko altueran kokatuta badago.

Era berean, eraikuntza baten behe-oinetan egoitza-erabilerak ezartzea baimenduko da, baldin eta aurrean duen espazio publikoaren eta fatxadaren artean etxebizitzaren erabilera eskusiborako gutxienez 2,00 m-ko sakonerako terraza- edo lorategi-zona bat badu. Terraza edo lorategi horrek kanpoaldetik bereizteko gutxienez 2,00 metro altuerako itxiera eduki beharko du.

Aipatutako lokalak bestelako erabilera baimenduetara ere zuzendu ahal izango dira, kasuak kasu ezarritako mugekin eta finkatutako baldintzetan.

6. Goi-oinen erabilera-baldintzak.

Goi-oinak, egoitza-erabileretara eta horien erabilera lagungarrietara zuzenduko dira lehentasunez, zuzenean lur gainean kokatu behar duten edota egoitza-erabileretara zuzendutako lokalen erabiltzaileei eragozpenak sor diezazkieketen instalazio elementu teknikoak salbuetsita.

Etxebizitzarekin bateragarriak diren erabilerak ezartzea ere baimentzen da.

Lehentasunezko egoitza-erabilera horren kaltetan izan gabe, goi-oinetan beste erabilera batzuk ere baimendu ahal izango dira, proiektu honetan bertan kasuak kasu ezarritako baldintzetan.

7. Estalkipeko oinen erabilera-baldintzak.

Eraikinaren etxebizitzaren instalazio eta trasteleku erantsien elementu teknikoak ezartzera zuzendu ahal izango dira.

c) En el caso de que un nuevo acceso al garaje de una determinada edificación o parcela resulte asimismo adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, la construcción de aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

4. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

Se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares (garajes; trasteros; instalaciones de servicio del edificio y de los locales y viviendas del mismo; otros usos auxiliares de esos locales y viviendas; etc.), tanto del uso residencial predominante como de los restantes usos autorizados que se desarrollen en las diversas plantas de la edificación situada sobre rasante.

Siempre que se establezca una dotación mínima de plazas de garaje, y se autorice su implantación en el sótano o semisótano, únicamente podrán habilitarse otros usos en esos espacios, una vez que se reserve y garantice la superficie necesaria para cumplimentar la dotación establecida.

Se autoriza asimismo la implantación de usos que impliquen despacho al público o estancia continuada de personas en aquellas partes de los semisótanos que tengan acceso directo desde el exterior. En todo caso, esos locales quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en este mismo artículo, y entre ellas a la prohibición de constituirse como unidades registrales independientes, debiendo configurar en todo caso una unidad funcional con locales situados en la planta inmediatamente superior.

En el resto de los locales de sótano y semisótano se prohíben expresamente las actividades de despacho al público, o que den lugar a la estancia continuada de personas.

5. Condiciones de uso de los locales de planta baja o entresuelo.

Los locales situados en las plantas bajas y entreplantas podrán destinarse bien a usos residenciales, en las condiciones que se exponen a continuación, bien a usos auxiliares de viviendas localizadas en las plantas superiores, y con las que deberán constituir una unidad registral indivisible. A su vez, determinados elementos técnicos de las instalaciones caracterizados por las fuertes cargas que transmiten al suelo en que se apoyan —depósitos; maquinarias de ascensores; cuartos de calderas; etc.— se implantarán preferentemente bien sobre el terreno, bien en sótanos y semisótanos si existieren.

Se autoriza la implantación de usos residenciales en el entresuelo de una edificación siempre que el alféizar de cualquier hueco que ilumine o ventile las habitaciones de la vivienda esté situado a una altura de 2,20 m. sobre el nivel de la urbanización de los espacios públicos a los que dé frente.

A su vez, se autoriza la implantación de usos residenciales en la planta baja de una edificación siempre que, entre el espacio público al que dé frente y la correspondiente fachada, exista una zona de terraza o jardín de uso exclusivo de la vivienda afectada, con un fondo mínimo de 2,00 m., separado del exterior por un cierre de 2,00 m. de altura mínima.

Dichos locales podrán destinarse asimismo a otros usos autorizados, con las limitaciones y en las condiciones establecidas en cada caso.

6. Condiciones de uso de las plantas altas.

Se destinarán de forma prioritaria a usos residenciales, así como a otros usos auxiliares de los mismos, con excepción de los elementos técnicos de las instalaciones que deban situarse directamente sobre el terreno o que puedan causar molestias a los usuarios de los locales destinados a los usos residenciales.

Se autoriza asimismo la implantación de usos compatibles con la vivienda.

Sin perjuicio del mencionado destino prioritario residencial, podrán asimismo autorizarse en dichas plantas altas otros usos autorizados, en las condiciones establecidas en cada caso en este mismo proyecto.

7. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

Se podrán destinar a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas

Gainera, emaitzako lokalek proiektu honetan eta indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako altuera, argitasun, aireztapen, isolamendu tekniko, etab.i buruzko eskakizunak betetzen badituzte, horietan etxebizitza-erabilera baimendu ahal izango da, ondoko baldintzetan:

* Egun dauden finkatutako egoitza-erakinetan.

— Oro har, ezin izango dute erregistro-finka independente-rik osatu, eta eraikin beraren beheko oinetan kokatutako etxebizitzaren eta lokalaren lokal erantsi gisa inskribatu beharko dira.

Atxikita daudeneko etxebizitza azpiko oinean kokatuta bada eta bi lokalean artean zuzeneko lotura ezartzen bada, exijitutako bizigarritasun-baldintzak betetzen dituzten gelak logela gisa erabiltzea baimendu ahal izango da. Halakoetan estalkipean kokatu ahal izango dira.

— Salbuespen gisa, lokal horietan etxebizitza independenteak ezarri ahal izango dira, baldin eta proiektu hau indarrean jarri aurreko aldian, eta bere garaian indarrean zegoen hirigintza-araudian xedatutakoaren bat etorritz, modu osagarrian erabilera horretara zuzendu eta erregistro-finka independente gisa konfiguratu izan badira. Nolanahi ere, baldintza horiek guztiak fede emanegia egiazatu beharko dira.

* Eraikuntza berriko eraikinetan, eraikuntza-aprobetxamendua eraikuntza- eta aprobetxamendu-ordenantzen bidez erregulatzen denetan, aurreko baldintza orokorrak aplikagarritzat hartuko dira, eta debekatuta egongo da aipatutako lokalak erregistro-finka independentetzat konfiguratzeko eta etxebizitza independenteetara zuzentzea.

* Eraikuntza berriko eraikinetan lursailari azalera eraikigarri bat eta gehieneko etxebizitza-kopurua bat esleitzen bazaio, 1,80 m-tik aurrerako altuera libreko estalkipeko azalera konputatuko da betiere.

Oin horretan etxebizitza independenteak ezartzea ez da inolara ere baimenduko, dagokion eraikuntza-profila finkatzeko «b» tipologiako oin bat eraikitzea espresuki baimentzen bada salbu.

8. Karrerapean eta sestra gainean eraiki ezin diren eremu pribatuaren erabilera-baldintzak.

— Erabilera publikoko zortasunpean ez dauden espazio pribatuak.

Egoitza-erabilerarako lursaileri atxikitako sestra gainean eraiki ezin diren espazioak, oro har, atxikita daudeneko eraikinaren biztanleei dagozkien baratze, lorategi eta egonlekuetara zuzendu ahal izango dira, bai eta bertarako sarbideetara ere.

Lursailari atxikitako lurrek behar adinako azalera baldin badute, eta espresuki baimentzen bada, espazio horiek ibilgailuen sarbidera eta gainazaleko aparkalekura ere zuzendu ahal izango dira, lursailak ibilgailuentzako zuzeneko sarbidea badu, bai eta kirol-erabilera pribatuetara eta gas likidotuen deposituak ezartzera ere.

— Erabilera publikoko zortasunpean dauden espazio estali gabeak eta karrerapeak.

Oinezkoentzako sarbide libreko egonleku eta zirkulazioko erabileretara zuzenduko dira. Murriztapen bakarrak tabernen terrazak, salmenta-kioskoak eta lagapen-erregimeneko antzeko beste erabilera batzuk ezartzei buruzkoak dira.

3. SEKZIOA. Egoitza-erabilerarako eraikinetako lokalaren bizigarritasun-baldintza orokorrak. Espazioen dimentsioa, oinarritzko eskakizunak eta funtsezko instalazioen zuzkidura

3.2.6. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Ataungo udalerrian eraikitzen diren egoitza-erabilerara zuzendutako eraikuntzak indarrean dauden legezko xedapenetan, proiektu hau barne, eta horiek garatzeko ematen direnetan ezarritako bizigarritasun-baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

del edificio o, cuando los locales resultantes reúnan las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, etc. establecidas tanto en este proyecto como en las disposiciones legales vigentes, se podrán autorizar usos de vivienda, en las siguientes condiciones:

* En edificaciones residenciales existentes y consolidadas.

— Con carácter general, no podrán constituir fincas registrales independientes, debiendo configurarse, inscribiéndose como tales, como locales anejos de las viviendas y locales situados en las plantas inferiores de la misma edificación.

Si la vivienda a la que se adscriban está situada en la planta inmediatamente inferior y se establece relación directa entre ambos locales por una escalera interior, se podrá autorizar la utilización de las habitaciones que reúnan las condiciones de habitabilidad exigidas como dormitorios, pudiéndose disponer en tal caso en el bajocubierta.

— Tan sólo se autorizará, con carácter excepcional, la implantación en esos locales de viviendas independientes, siempre que, en el período anterior a la entrada en vigor de este proyecto, y de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística vigente en su momento, hubiesen sido, complementariamente, objeto de dicho destino, y configurados como fincas registrales independientes. En todo caso, deberán acreditarse fehacientemente todas y cada una de esas circunstancias.

* En los edificios de nueva construcción en los que el aprovechamiento edificatorio se regula a través de ordenanzas de edificación y aprovechamiento, se entenderán aplicables las condiciones generales anteriores, prohibiéndose tanto la configuración de los referidos locales como fincas registrales independientes, como su destino a viviendas independientes.

* En los edificios de nueva construcción en los que se asigne a la parcela una superficie edificable y un número de viviendas máximo, se computará en todo caso la superficie de bajocubierta con altura libre superior a 1,80 m.

En ningún caso se autorizará la instalación de viviendas independientes en dicha planta, salvo que a los efectos de la determinación del correspondiente perfil de edificación se autorice expresamente la construcción de una planta de tipología «b».

8. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

— Espacios privados no sometidos a servidumbre de uso público.

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso residencial podrán destinarse con carácter general a huertas, jardines y áreas de estancia propias de los habitantes de la edificación a la que estén adscritos, así como a accesos peatonales a la misma.

Cuando la entidad superficial de los terrenos adscritos a la parcela lo permita, y así se autorice expresamente, esos espacios podrán destinarse además, a acceso de vehículos y aparcamiento en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo; a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.

— Espacios descubiertos y porches, sometidos a servidumbre de uso público.

Se destinarán a usos de estancia y circulación peatonal de libre acceso, sin otras posibles restricciones que la implantación de terrazas de bares, kioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

SECCION 3.^a Condiciones generales de habitabilidad de los locales de los edificios de uso residencial. Dimensión de los espacios, requisitos fundamentales y dotación de instalaciones básicas

Artículo 3.2.6. Condiciones generales.

1. Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el municipio de Ataun deberán ajustarse a los requisitos generales de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido el presente proyecto, y los que se formulen en su desarrollo.

Era berean, modu osagarrian, aplikatzekoak izango dira horri dagokionez babes ofizialeko etxebizitzak erregulazten dituzten xedapenetan ezarritako irizpideak.

3. Eraikuntza katalogatuen ez dira aplikatuko sekzio honetan jasotako irizpideak, baldin eta horiek eta euren elementuak zaintzeko lehenasunezko helburuarekin kontraesanean badaude. Halakoetan, kontsultatu ondoren, udal-zerbitzu teknikoek hartu beharreko hautabidezko konponbidea proposatuko dute.

3.2.7. artikulua. Etxebizitzara zuzendutako lokaletan aplikatzeko baldintzak.

1. Etxebizitzarako programa eta dimentsio orokorrak.

A) Etxebizitzaren gutxieneko dimentsioa:

Ezin izango da 40 m²-tik beherako azalera erabilgarriko etxebizitzarik eraiki.

B) Gutxieneko etxebizitza-programa.

Etxebizitza orok, gutxienez, jarraian adierazten diren espazioak edo barrunbeak izango ditu:

a) Egongela, sukaldea eta jangela barne hartuko dituen espazioa, gutxienez 20 m² erabilgarrikoa, edota egongelara zuzendutako espazioa eta sukaldea, gutxienez 16 m² erabilgarrikoa eta 7 m² erabilgarrikoa, hurrenez hurren. Egongelan 3 m-ko diametroko zirkulua inskribatu ahal izango da.

b) Bi oherako edukierako logela, 10 m² erabilgarritik gorako azalerakoa.

c) Konketa, komun-ontzia eta dutxa-platera edo bainuontzi motza izango dituen garbigela, 3,5 m² erabilgarritik gorako azalerakoa.

d) 2 m²-ko azalera arropa-esekitegia.

C) Etxebizitzaren batez besteko tamaina.

Udalaren eraikuntza-lizentzia behar duen eremu bakoitzean, eraikinean osorik nahiz zati batean eragina duenean, emaitzazko etxebizitzaren azalera eraikia, batez bestean, ondokoa izango da:

a) «a.10. Antzinako egoitza-asetamenduen lursailetan» kokatutako eraikuntzak eta etxebizitzak: 75 m²(s).

b) «a.20. Eraikuntza irekiko egoitza-lursailetan» kokatutako eraikuntzak eta etxebizitzak: 90 m²(s).

c) «a.30. Garapen baxuko eraikuntzako lursailetan» kokatutako eraikuntzak eta etxebizitzak: 115 m²(s).

Aipatutako azalera konputatzeko, ez da kontuan hartuko etxebizitzaren lokal erantsien (garajea, trastelekua, etab.) azalera.

2. Gelen eta piezen gutxieneko dimentsioa.

A) Azalera erabilgarria.

— Sukaldea: 7,00 m².

— Sukalde-jangela edo sukalde-egongela: 20,00 m².

— Egongela: 16,00 m² (3 m-ko diametroko zirkulua inskribatu ahal izango da).

— Banako logela: 6,00 m².

— Logela bikoitza: 10,00 m².

— Bainugela osatua: 3,50 m².

B) Gutxieneko zabalera librea.

— Korridoreek eta, oro har, pasabideko espazio guztiak gutxienez 0,90 m-ko zabalera izango dute. Hala ere, puntualki zabalera 0,85 m-raino murriztu ahal izango da, pilareen edo bestelako elementuen irtenguneen ondorioz.

— Barne-eskailerek, baleude, gutxienez 0,85 m-ko zabalera izango dute, paretan artean mugatuta geratzen ez badira. Kasu horretan, gutxienez 0,90 m-ko zabalera izango dute.

— Ateondoak 1,20 m-ko gutxieneko zabalera izango du.

C) Gutxieneko altuera librea.

— Etxebizitzaren gutxieneko altuera librea 2,50 m-koa izango da, garbigeletan, korridoreetan, biltegi-gela txikietan edota pertsonak luzaroan egotera zuzenduta ez dauden bestelako espazioetan izan ezik. Horietan, altuera 2,30 m-raino murriztu ahal izango da.

2. Se entenderán de aplicación, asimismo, y con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.

3. No se aplicarán en las edificaciones catalogadas los criterios contenidos en esta sección que resulten contradictorios con el objeto prioritario de preservación de las mismas y de sus elementos. En esas ocasiones, previa consulta, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

Artículo 3.2.7. Condiciones de aplicación en los locales destinados a vivienda.

1. Programa y dimensiones generales de la vivienda.

A) Dimensión mínima de vivienda:

No se podrán construir viviendas con superficie útil inferior a 40 m².

B) Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda tendrá como mínimo los espacios o dependencias que se citan a continuación:

a) Espacio que incluya estancia, cocina y comedor, con un mínimo de 20 m² útiles, o bien espacio destinado a estancia de 16 m² útiles y cocina de 7 m² útiles de superficie mínima. En la estancia deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

b) Dormitorio con capacidad para dos camas, con una superficie superior a 10 m² útiles.

c) Aseo con lavabo, inodoro y plato de ducha o bañera corta, con una superficie útil superior a 3,5 m².

d) Tendedero de ropa de 2 m² de superficie.

C) Tamaño promedio de las viviendas.

En cada ámbito objeto de licencia municipal de edificación, tanto afecte a la totalidad de un edificio o a parte del mismo, la superficie construida de las viviendas resultantes será, por término medio, la siguiente:

a) Edificaciones y viviendas situadas en parcelas «a.10 Residencial de Casco Antiguo»: 75 m²(t).

b) Edificaciones y viviendas situadas en parcelas «a.20 Residencial de Edificación Abierta»: 90 m²(t).

c) Edificaciones y viviendas situadas en parcelas «a.30 Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo»: 115 m²(t).

A los efectos del cómputo de las citadas superficies, no se tomará en consideración la superficie de los locales anejos (garaje, trastero, etc.) de las viviendas.

2. Dimensión mínima de las diversas habitaciones y piezas.

A) Superficie útil.

— Cocina: 7,00 m².

— Cocina-comedor o cocina-estar: 20,00 m².

— Sala o cuarto de estar: 16,00 m² (Deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro).

— Dormitorio individual: 6,00 m².

— Dormitorio doble: 10,00 m².

— Baño completo: 3,50 m².

B) Anchura libre mínima.

— Los pasillos, y, en general, todos los espacios de paso, tendrán un ancho mínimo de 0,90 m., si bien se admitirá su reducción puntual hasta 0,85 m., debido a salientes de los pilares u otros elementos.

— Las escaleras interiores, si las hubiera, tendrán una anchura mínima de 0,85 m., siempre que no queden limitadas entre paredes. En este caso tendrán un ancho mínimo de 0,90 m.

— El vestíbulo tendrá una anchura mínima de 1,20 m.

C) Altura libre mínima.

— La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m., con la sola excepción de los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, en los que dicha altura se podrá reducir a 2,30 m.

— Era berean, pieza txapitulatuak pertsonak luzaroan ego-tera zuzentzea baimentzen da, baldin eta horien altuera librea 2,45 m-tik gorakoa badute azaleraren %40an.

3. Gelen eta espazioen argiztapen- eta aireztapen-baldintzak.

A) Etxebizitza orok gutxienez gela bat izango du eraikinarean kanpoaldeko fatxadara irekita, egongelara zuzenduta (sala-logela edo sukalde-egongela modalitateak barne direla).

B) Egongela, logela, sukalde eta jangelara zuzendutako espazioek argiztapen naturala eta kanpora zuzenean irekitako aireztapena (patioa barne) izango dute eta azaleraren gutxienez 1/3an erabilgarriak izango dira. Baoen gutzizko hedadura, gutxienez, dagozkien barrunbearen oinplanoko azaleraren 1/10ekoa izango da, eta, nolana ere, gutxienez 1 m²-koa.

C) Garbigelek gutxienez 0,40 m²-ko aireztapen-baoak izango dituzte, eta komunek (komun-ontzia eta konketa) 0,25 m²-koak. Nolanahi ere, bao horiek ondoko sistema hauetako batekin ordezkatu ahal izango dira:

a) Hodi bidezko aireztapena, 1975eko uztailaren 2ko Aginduaren bidez onartutako NTE-ISV arau teknikoaren («Osasungarritasun-instalazioak. Aireztapena») edo etorkizunearan ematen diren araberak.

b) Baliabide mekanikoen bitartez behartutako aireztapena, orduko gutxienez hogeita hamar metro kubikoko (30 m³/h) emaria ziurtatuko duena.

D) Sukaldeak lurrina erauzteko hodi bat izango du, eraikinaren estalkira edo goialdera irteera izango duena, jarritako instalazioen araberak (ke, gas, etab.en erauzgailua) berariaz beharrezkoak direnez gain.

4. Etxebizitzaren antolamendu funtzionala.

Espazioen banaketan ondoko baldintzak bete beharko dira:

— Garbigelak barruti independenteak izango dira beti.

— Gutxienez logela bat barruti independentea izango da beti.

— Logela orok sarbide bat izango du pasabideko espazioetatik edo egongelatik, eta ez du inoiz beste logela batetik sarbide bakarra izango.

— Garbigela edo bainugeletarako sarbidea pasabideko espazioetatik egin beharko da; garbigela bat baino gehiago egonik, horietako batek aipatutako baldintza betetzen badu salbu. Halakoetan, gainerakoak logeletan barne hartu ahal izango dira, bertatik zuzeneko sarbidez.

— Hiru logela edo gehiagoko etxebizitzek gutxienez bi garbigela osatu izan beharko dituzte nahitaez.

5. Etxebizitza-lokaletarako sarbideen baldintzak.

A) Ezkaratzak.

— Hurrenez hurren, 2,20 m-ko eta 2,00 m-ko gutxieneko zabalera eta luzera izango dute.

— Ezkaratzaren sarbide-ateak, gutxienez, eskaileraren zabalera izango du, edo, ezkaratz bat baino gehiago balego, horien zabalera batura, gutxienez 1,40 m-ko argiarekin. Orrietako bat finko mantentzeko, burdinaria-elementu mugikorduna.

— Ezkaratzean ezin izango dira ireki behe-oineko lokaletarako edo sotoetarako sarbide-aterik, horiek etxebizitzetako bizi-lagunen elkartarekin zuzenean zerikusirik ez duten erabilere-tara zuzentzen badira.

B) Eskailerak.

— Eskailera-espazioaren gutxieneko zabalera, hura konfiguratzeko duten paramentuen artean neurtuta, 2,20 m-ko izango da. Eskailera-ataleak dagokienez, gutxieneko zabalera hori, horiek mugatzen dituzten paramentuen (eskailera-kaxaren pareta, baranda, karela, igogailu-baoaren itxiera, etab.) artean neurtuta ere, 1,00 metrokoa izango da.

— Asimismo, se autoriza el destino de piezas abuhardilladas a la estancia prolongada de personas, siempre que su altura libre sea igual o superior a los citados 2,45 m. en un 40% de su superficie.

3. Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y espacios.

A) Toda vivienda tendrá, como mínimo, una habitación con apertura a la fachada exterior del edificio, destinada a sala de estar, incluidas las modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

B) Los espacios destinados a sala de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior (incluido patio) y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes y, en cualquier caso, no inferior a 1 m².

C) Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m², y los retretes (inodoro y lavabo), de 0,25 m². En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por alguno de los siguientes sistemas:

a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las normas técnicas NTE-ISV «Instalaciones de Salubridad. Ventilación, aprobadas mediante Orden de 2 de julio de 1975, o las que se promulgen en el futuro.

b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de treinta metros cúbicos por hora (30 m³/hora).

D) La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o a la parte superior del edificio, además de los específicamente necesarios en función de las instalaciones adoptadas (extractor de humo, gas, etc.).

4. Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los diversos espacios deberá cumplir los siguientes requisitos:

— Los aseos constituirán siempre recintos independientes.

— Como mínimo un dormitorio, será asimismo recinto independiente.

— Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él, exclusivamente, desde otro dormitorio.

— El acceso a los aseos o cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un aseo, uno de ellos cumpla dicha condición, permitiendo que los demás puedan ser incorporados a los dormitorios, con acceso directo desde ellos.

— Las viviendas de tres, cuatro o más dormitorios deberán contar obligatoriamente con un mínimo de dos cuartos de aseo completos.

5. Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

A) Portales.

— Su anchura y longitud mínimas serán, respectivamente, de 2,20 m. 2,00 m., medida desde el plano formado por la puerta de acceso.

— La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la de la escalera o suma de ellas si hubiere más de una, con un mínimo de 1,40 m. de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.

— No podrán abrirse en el portal puertas de acceso a los locales de planta baja y sótanos, si estos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de residentes en las viviendas.

B) Escaleras.

— La anchura mínima del espacio de escalera, medida entre los paramentos que lo configuren, será de 2,20 m. En lo referente a los tramos correspondientes dicha anchura mínima, medida asimismo entre los paramentos que los delimiten (pared de la caja de escaleras, barandado, antepecho, cierre del hueco del ascensor, etc.), será de 1,00 m.

— Eskaileren mailagainaren gutxieneko zabalera, hegalkina edo moldura kontuan hartu gabe, 27 cm-koa izango da, eta mailartean altuera gehienez 18 cm-koa.

— Eskailera-atal bakarrean gehienez 18 maila egongo dira.

— Eskailera kurbatuen gutxieneko zabalera 1,10 m-koa izango da, eta mailek 0,25 cm-ko mailagain-dimentsioa izango dute gutxienez, eskubandaren barne lerrotik 0,45 m-ra neurtuta, familia bakarreko etxebizitzara zuzendutako eraikuntzen barruan izan ezik.

— Lokal edo etxebizitzetarako sarbide-atea duten tarteko eskailburuen gutxieneko hondoa 1,50 m-koa izango da.

— Lokal edo etxebizitzetarako sarbide-aterik ez duten tarteko eskailburuen gutxieneko hondoa mailaren luzeraren berdina izango da.

— Ateak dituzten eskailburuen mailen ertzetik ateetarako distantzia gutxienez 25 cm-koa izango da.

— Angeluko eskailburuak, eskailburu zatituak eta eskailera konpentsatuak debekatuta daude, familia bakarreko etxebizitzara zuzendutako eraikuntzen barruan izan ezik.

— Eskailera-eskubandaren gutxienezko altuera 0,95 m-koa izango da, mailagainaren kanpoko ertzaren bertikalean neurtuta.

— Baranda-balaustreen era karelen arteko gehieneko tarte, horizontalki neurtuta, 12 cm-koa izango da, eta horiek ez dira eskalagarriak izango.

— Eskailera-kaxaren konfigurazioa pertsona bat esku-ohetan atera ahal izateko modukoa izango da betiere.

— Eskailerek aireztapen eta argi naturala zuzenean jasoko dute fatxada edo patio leihodun batetik, goi-oin bakoitzean behinik behin; eta leihoaren azalera 1,00 m²-koa izango da gutxienez.

C) Igogailuak.

— Eraikin orotan igogailua instalatu beharko da nahitaez, familia bakarreko, familia biko edo atxikitako etxebizitzetan salbu, sestra gaineko oin bateko profila gainditzen duenean betiere.

— Egun dauden eraikinetan, eskailera-kaxetan edo patioetan igogailuak instalatu ahal izango dira; horietan, emaitzako espazio libre sekzio honetan aipatutako elementuetarako existitutako dimentsioak eta ezaugarriak betetzen baditu.

— Nolanahi ere, hurbilerraztasuna sustatzeari buruzko abenduaren 4ko 20/1997 Legean, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen hurbilerraztasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuan eta etorkizunean ematen den edozein xedapenetan ezarritakoa bete beharko da.

3.2.8. artikulua. Baimendutako beste erabilera batzuetara zuzendutako lokaletan aplikatzeko baldintzak.

1. Gutxieneko altuera librea.

Lokal horien gutxieneko altuera libre ondokoa izango da:

— 2,60 m, 40 m² edo gutxiagoko azalera erabilgarria dutenetan.

— 2,80 m, 80 m² edo gutxiagoko azalera erabilgarria dutenetan.

— 3,00 m, 80 m²-tik gorako azalera erabilgarria dutenetan.

Garbigelara edo biltegira zuzenduta dauden eta bestelako erabilerarik ez duten gela osagarrietan, aipatutako altuera libre 2,20 m-raino murriztu ahal izango da, edota 2,40 m-raino, artikuluko honetako 7. atalean ezarritako baldintzak betetzen dituzten sabaiondoen azpiko espazioetan. Nolanahi ere, bi altuera horietako edozein duten lokalak ezin izango dira pertsonak luzaroan egotera zuzendu.

— La anchura mínima de la huella de escalera, sin contar el vuelo o moldura, será de 27 cms., y la altura de la tabica no excederá de 18 cms.

— El número máximo de peldaños en un sólo tramo de escalera será de 18.

— En las escaleras curvas, la anchura mínima de la misma será de 1,10 m., y los peldaños tendrán una dimensión de huella mínima de 0,25 m., medida a 0,45 m. de la línea interior del pasamanos, salvo en el interior de las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar.

— Las mesetas con puertas de acceso a locales o viviendas tendrán un fondo mínimo de 1,50 m.

— Las mesetas intermedias, sin puertas de acceso a locales o viviendas, tendrán un fondo mínimo igual a la longitud del peldaño.

— La distancia mínima, desde la arista de los peldaños de mesetas con puertas, a estas, será de 25 cms.

— Se prohíben las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escaleras compensadas, salvo en el interior de las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar.

— La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0,95 m., medida en la vertical de la arista exterior de la huella.

— La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medida horizontalmente, será de 12 cms y no serán escalables.

— La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

— Las escaleras recibirán ventilación y luz natural directa desde alguna fachada o desde un patio con una ventana, al menos, por cada planta alta, cuya superficie no será inferior a 1,00 m².

C) Ascensores.

— Será obligatoria la instalación de ascensor en todo edificio, excepto en el caso de viviendas unifamiliares, bifamiliares o adosadas, y siempre que su perfil sea superior a una planta sobre rasante.

— En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre resultante en aquellas y estos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas para dichos elementos en esta sección.

— Deberá cumplirse, en todo caso, lo dispuesto en la vigente Ley de 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, así como el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, y cualquier disposición que se promulguen en el futuro.

Artículo 3.2.8. Condiciones de aplicación en los locales destinados a otros usos autorizados.

1. Altura libre mínima.

La altura libre mínima de los citados locales será de:

— 2,60 m. en los que tengan superficie útil inferior o igual a 40 m².

— 2,80 m. en los que tengan una superficie útil inferior o igual a 80 m².

— 3,00 m. en lo que tengan una superficie útil superior a 80 m².

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacenes, no susceptibles de otro uso, dicha altura libre podrá reducirse a 2,20 m., o a 2,40 m. en los espacios situados debajo de los altillos que cumplan las condiciones establecidas en el apartado 7 de este artículo. En todo caso, los locales que tengan cualquiera de estas dos últimas alturas no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

2. Sarbidea.

Behe-oineko lokal guztiek zuzeneko sarbidea izango dute eraikuntzaren kanpoaldetik.

3. Gutxieneko azalera.

Aipatutako lokalen gutxieneko azalera erabilgarria 25 m²-koa izango da.

4. Jendearentzako salmentarako gutxieneko azalera.

Merkataritza-lokal bakoitzean, jendearentzako salmentara zuzendutako zonaren gutxieneko azalera erabilgarria 8 m²-koa izango da.

5. Aireztapena.

Aipatutako lokalean, pertsonak luzaroan egotera zuzendutako zatiek argiztapen eta aireztapen naturala izan behar dute, behar izanez gero, artifizialarekin osatuta; orduko lau (4) bolumeneko aire-berritzea ziurtatuko den moduan. Aireztapen artifizialerako, instalazio-proiektu xehatua aurkeztu beharko da, gain eskumena duen teknikari batek bermatutakoa, eta Udalak onartu beharrekoa.

6. Garbigelen zuzkidura.

Lokal horietako bakoitzak gutxienez garbigela bat (komunitaria eta konketa, behinik behin) izango du, etxebizitzaren bainugela eta komunitariko aurreikusitako argiztapen eta aireztapeneko sistemetakoa batekin.

Garbigela, hala badagokio, lokalei funtzionalki lotutako soto edo erdisotoko espazioetan kokatu ahal izango da.

7. Behe-oinetako sabaioondoak.

A) Behe-oinetako dagokion lokalari eta bertan garatzen den jarduerari funtzionalki eta juridikoki lotutako sabaioondoak besterik ezin izango dira eraiki. Kokatuta daudeneko eraikineren elementu komun batekiko sarbide edo irtenbide independente-rik ezin izango dute eduki.

B) Era berean, sabaioondoak eraiki ahal izateko, dagokien lokalak gutxienez 4,80 m-ko altuera librekoa izan beharko du.

C) Sabaioondoaren eta haren azpiko emaitzazko lokalaren gutxieneko altuera librekoa, hurrenez hurren, 2,20 m eta 2,40 m-koa izango da.

D) Fatxada-lerrotik 3,00 m-ra egongo da.

E) Sabaioondoaren oinplanoko gehieneko azalera ezin izango du gainditu dagokion behe-oinetako lokalaren azalaren %40.

F) Ezin izango dira erabili ez etxebizitzarako, ez jendearentzako zerbitzurako ez eta pertsonak luzaroan egoteko ere.

3.2.9. artikulua. *Garajera zuzendutako lokalean aplikatzeko baldintzak.*

1. Gutxieneko azalera eta dimentsioak.

Garajeen gutxieneko azalera erabilgarria ibilgailu bakoitzeko 20 m²-koa izango da, espaloi, maniobra-korridore, etab. ei dagokien azalera barne, ez ordea zerbitzu sanitarioetara, baleude, edo bestelakoetara (biltegia, etab.) zuzendutakoa.

Garaje-plaza bakoitzeko gutxieneko dimentsioa, sarbidea, igogailuen atondoak, etab. kontuan hartu gabe, 2,20 m bider 4,50 m-koak izango dira.

2. Gutxieneko altuera librekoa.

Gutxieneko altuera librekoa 2,20 m-koa izango da dagokien lokalaren osotasunean.

3. Sarbideak.

— Garajeetarako sarbidearen gutxieneko zabalera 3,00 m-koa izango da 1. kategoriakoetan eta 5,00 m-koa 2. kategoriakoetan. Azken kasuan, gutxienez 3,00 m-ko zabalera bi sarbideetan banatu ahal izango da.

— Arrapala zuzenek ezin izango dute gainditu %18ko aldapa, eta buelta eta birakoek %15ekoak. Gutxienez 3 m-ko zabalera izango dute, bihurtzeetan beharrezko gainzabalerarekin. Kurbadura-erradioa, barruko zirkulazio-ardatzean neurtuta, gutxienez 6,00 m-koa izango dute.

2. Acceso.

Todos los locales de planta baja tendrán acceso directo desde el exterior de la edificación.

3. Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de los citados locales no podrá ser inferior a 25 m².

4. Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie útil no inferior a 8 m².

5. Ventilación.

Aquellas partes de los locales que se destinen a la estancia prolongada de personas deberán disponer de iluminación y ventilación natural, complementada, si fuese preciso, por la artificial, de modo que se asegure una renovación mínima del aire de cuatro (4) volúmenes por hora. Para ésta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

6. Dotación de aseos.

Cada uno de los locales dispondrá, como mínimo, de un cuarto de aseo (inodoro y lavabo, como mínimo), cuyo sistema de iluminación y ventilación será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas.

Dicho aseo podrá estar situado, en su caso, en espacios de sótano o semisótano vinculados funcionalmente a los referidos locales.

7. Altillos en plantas bajas.

A) Tan sólo se autorizará la construcción de altillos integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local de planta baja y la actividad que se desarrolle en ésta. No podrán disponer de acceso o salida independiente a un elemento común del edificio en el que se sitúen.

B) Asimismo, su construcción requerirá que la altura libre de los locales en los que se emplacen no sea inferior a 4,80 m.

C) La altura libre mínima del altillo y del local resultante debajo del mismo será, respectivamente, de 2,20 m. y 2,40 m.

D) Deberá separarse de la línea de fachada 3,00 m.

E) La superficie máxima, en planta, del altillo no podrá exceder del 40% de la del local de la planta baja en la que se emplacen.

F) No podrán ser utilizados como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia prolongada de personas.

Artículo 3.2.9. *Condiciones de aplicación en los locales destinados a garaje.*

1. Superficie y dimensiones mínimas.

La superficie útil mínima de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida en ella la correspondiente a aceras, pasillos de maniobra, etc., pero no así la destinada a servicios sanitarios, si los hubiere, u otros usos (almacén, etc.).

La dimensión mínima por plaza de garaje, sin considerar acceso, vestíbulo de llegada de ascensores, etc., será de 2,20 m. por 4,50 m.

2. Altura libre mínima.

La altura libre mínima será de 2,20 m. en el conjunto del local correspondiente.

3. Accesos.

— La anchura mínima del acceso a los garajes será de 3,00 m. en los de 1.ª categoría y de 5,00 m. en los de 2.ª. En este último caso, podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m. de anchura mínima cada uno de ellos.

— Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 18%, y, las rampas de vuelta y giro el 15%. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobrancho necesario en las curvas. Su radio de curvatura medido en el eje de circulación interior será como mínimo de 6,00 m.

— Garaje guztiek arauzko sarbidearen zabalera bereko zelaigunea izango dute, arrapala hasi aurretik gutxienez 5,00 m-ko hondokoa, azalera horretan espazio publikoari dagokiona (espaloiak, etab.) barne hartu gabe. Zelaigune horren sestrak gehienez %3ko aldapa izango du.

— Estalita egonez gero, zoruaren eta sabaiaren arteko gutxieneko altuera libre, zelaigune horretan, 2,40 m-koa izango da, eta habe azpiko atalaseko punturik baxuenetan 2,10 m-koa.

1. kategoriako garajeetan, sarbide-arrapalaren ordeztu gora-gailu edo karga-jasogailu bat jarri ahal izango da. Halakoetan, arrapalarako exijitutako antzeko ezaugarriak izango dituen zelaigunea ezarri beharko da.

4. Aireztapena.

Garajera zuzendutako lokaletan, aireztapen naturala edo behartua lurruna eta gasak metatzea galarazi ahal izateko proiektatu beharko da. Aireztapen eskusiborako aurreikusitako patioen edo tximinien bidez egingo da, eta horietara garajearen baoak besterik ezin izango dira ireki. Tximiniek metro batean gaitutako dute estalkiaren altuera.

Garajeen aireztapena, gutxienez, ondoko sistema hauen bidez egingo da:

— 20 plaza beherakoek 30 x 30 sekzioko aireztapen-hodi bat beharko dute estalkiraino, edota gutxienez 0,30 m²-ko azalera leihoa.

— 20 eta 30 plaza bitartekoek 40 x 40 sekzioko hodi bat edota goian aipatutako dimentsioko leihoa beharko dute.

— 30 plaza gorakoek aurreko neurrietako bi hodi beharko dituzte, lokalaren aurkako muturretan kokatutakoak, eta, hala badagokio, aireztapen-azterlan berezi bat egin beharko da orduko gutxienez 8 aire-berritze lortzeko.

5. Familia bakarreko etxebizitzetako garajeak.

Familia bakarreko etxebizitzetako garajeak eraikitze baldintzak hauek dira:

— Plazaren gutxieneko dimentsioak hauek izango dira: 2,55 m-ko zabalera eta 4,80 m-ko luzera.

— Sarbidearen eta, hala badagokio, arrapalaren gutxieneko zabalera 2,70 m-koa izango da.

— Arrapalaren egongunea edo zelaigunea, gutxienez, 2,70 m bider 3,50 m-koa izango da, eta arrapalaren garapenean gehieneko aldapa %20koa.

— Garajearen eta kanpoaldearen arteko zuzeneko komunikazio bidezko aireztapen naturala baimentzen da.

— Garajeak hustubidea edota putzu iragazlea edo sarerakoa izan beharko du.

4. SEKZIOA. Instalazioen eraikuntza-kalitateari eta funtzionaltasunari buruzko baldintzak egoitzarabilerarako eraikinetan

3.2.10. artikulua. Baldintza orokorrak.

Ataungo udalerrian eraikitzen diren egoitza-erabilerara zuzendutako eraikuntzak indarrean dauden legezko xedapenetan, proiektu hau barne, eta horiek garatzeko ematen direnetan instalazioen eraikuntza-kalitateari eta funtzionaltasunari dagokionez ezarritako baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

Era berean, modu osagarrian, aplikatzekoak izango dira horri dagokionez babes ofizialeko etxebizitzak erregulatzen dituzten xedapenetan ezarritako irizpideak.

3.2.11. artikulua. Saneamendu-instalazioak.

1. Aparatu sanitario, ontzi-garbigailu eta ikuzgailu guztiek itxiera hidraulikoa izango dute, eta erraz erregistragarriak eta hurbilerrazak izango dira.

2. Kutxeten edo erregistro-putzuen arteko eroanbide-tarteak, lursailen barruan kokatutakoak, zuzenak eta aldapa uniformekoak izango dira.

— Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, con un fondo mínimo, antes del comienzo de la rampa, de 5,00 m., sin incluir en esta superficie la de uso público (aceras, etc.). La rasante de dicha meseta tendrán un pendiente máxima del 3%.

— En el caso de que esté cubierta, la altura libre mínima entre los correspondientes suelo y techo en esa zona de meseta será de 2,40 m., y en los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.

— En los garajes de 1.ª categoría podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas. En ese caso deberá disponerse una meseta de salida de características similares a las exigidas para la rampa.

4. Ventilación.

En los locales destinados a garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con amplitud suficiente para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará mediante patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, sin que a ellos puedan abrirse más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán un metro la altura de la cubierta.

La ventilación de los garajes se efectuará, como mínimo, mediante los sistemas siguientes:

— Los de menos de 20 plazas requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de 0,30 m² de superficie mínima.

— Los que dispongan entre 20 y 30 plazas requerirán un tubo de ventilación de 40 x 40 de sección o una ventana de la dimensión antes mencionada.

— Los que dispongan de más de 30 plazas requerirán dos tubos de la medidas anteriores colocados en extremos opuestos del local, y, en su caso, deberá realizarse un estudio especial de ventilación para la consecución de un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

5. Garajes en viviendas unifamiliares.

Las condiciones de construcción de los garajes adscritos a las viviendas unifamiliares serán las siguientes:

— Las dimensiones mínimas de la plaza serán de 2,55 m. de anchura y 4,80 m. de longitud.

— La anchura mínima del camino de acceso y de la rampa, si la hubiere, será de 2,70 m.

— La espera o meseta de la rampa será, como mínimo, de 2,70 m. por 3,50 m., con una pendiente máxima del 20% en el desarrollo de la rampa.

— Se autorizará la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

— Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante o a la red.

SECCION 4.ª Condiciones de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones en los edificios de uso residencial

Artículo 3.2.10. Condiciones generales.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Ataun deberán cumplir los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluido este proyecto y los que se formulen en su desarrollo.

Asimismo, serán de aplicación, con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Artículo 3.2.11. Instalaciones de saneamiento.

1. Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles.

2. Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, situados en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme.

3. Garajeek estolda-zuloak izango dituzte 200 m²(s) bakoitzeko edota, sarerako hartunea egin aurretik, koipeak banantzeko gailua barne hartzen duen zatiki bakoitzeko.

4. Fatxadan kokatutako euri-uren zorrotzenak burdinur-tuzko, altzairu galvanizatuzko edo antzeko materialezko pieze-kin errematatu eta babestuko dira, 2,00 m-ko altueraraino.

3.2.12. artikulua. Aireztapen-tximiniak.

Hodi biltzaile orokor edo unitarioaren eta hodi independenteen bidezko aireztapen-tximiniak ezartzea baimentzen da, betiere ondoko baldintzak betetzen badituzte:

A) Hodi guztiek (hodi biltzaileak eta banakoak) erabat bertikalak izan behar dute, inolako desbiderapenik gabekoak, eta material erregaitzekin eraiki beharko dira.

B) Hodi biltzailearen gutxieneko sekzioa 400 cm²-koa izango da, eta banako hodiarena 150 cm²-koa. Aireztapen-tximiniaren goialdea xurgagailu estatiko batez amaitu beharko dira.

C) Bai hodi biltzailea bai eta banako hodiak ere kanpoko inguruntetik termikoki babestu beharko dira, tximiniaren tiro egokia oztopatuko duten tenperatura-galerak saihesteko.

D) Banako aireztapen-hodiek eta errektuzako gasen irte-erakoek ezin izango dute hartunea hodi biltzaile berean izan.

5. SEKZIOA. Egoitza-eraikuntzen eta horien elementuen segurtasun-baldintzak

3.2.13. artikulua. Baldintza orokorrak.

Ataungo udal-mugapean eraikitzen diren egoitza-erabilera zuzendutako eraikuntzek segurtasun- eta babes-gaietan indarrean dauden xedapenetan eta, bereziki, Oinarriko Eraikuntza Arauan (OEA) eta dagokion SBBn (Suteen aurkako Babes Baldintzak) ezarritako eskakizun funtzionalak eta eraikuntza-koak bete beharko dituzte.

Era berean, modu osagarrian, aplikatzekoak izango dira horri dagokionez babes ofizialeko etxebizitzak erregulatzen dituzten xedapenetan ezarritako irizpideak.

3.2.14. artikulua. Baoen, leihoen eta terrazetarako irten-bideen babesa.

Aipatutako elementuek pertsonentzako arriskua ekar dezaketan guztietan, 0,95 m-ko altuerako karela edo bandaren bidez babestuko dira.

Aipatutako babes-altueraren azpitik ez da 12 cm-ko dimentsiotik gorako baorik irekiko, ez eta lurraren sestran 5 cm-tik gorako zirrikiturik. Gainera, kareletik edo barandatik igotzeko bidea emango duen elementurik ez da ipiniko.

3.2.15. artikulua. Behatxuloak.

Etxebizitzaren sarbidean, barrutik dagokion eskailburua edo ateondoa ikusi ahal izateko elementua ipiniko da.

3.2.16. artikulua. Estalkirako irtenbidea.

Eraikin orok teilaturako irtenbide erraza eta eraginkorra izango du haren espazio komun batetik, edota, behinik behin, gela itxi orekiko independente izango dena; familia bakarreko etxebizitzetan salbu, bertan gela horietatik egin ahal izango baita irtenbidea.

6. SEKZIOA. Egoitza-eraikuntzen eta horien elementuen tratamendu-baldintzak

3.2.17. artikulua. Eraikuntzen kanpoaldeko tratamendua-ren homogeneotasuna.

1. Eraikuntzen fatxadek tratamendu arkitektoniko unitarioa eta homogeneoa izan beharko dute. Ingurunera egokitze asmoz, inguruko materialak erabiliko dira lehentasunez.

3. Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200 m²(t) o fracción, que, previamente a su acometida a la red, incorpore dispositivo separador de grasas.

4. Las bajantes de pluviales exteriores situados en la fachada se rematarán y protegerán con piezas de fundición, acero galvanizado o similares, hasta una altura de 2,00 m.

Artículo 3.2.12. Chimeneas de ventilación.

Se autoriza la implantación de chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

A) Todos los conductos (colectores e individuales) han de ser totalmente verticales, sin que exista desvío alguno, y han de ser contruidos con materiales incombustibles.

B) La sección mínima del colector será de 400 cm², y la de los conductos individuales de 150 cm². La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

C) Tanto el colector como los conductos individuales han de estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

D) A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

SECCION 5.ª Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y de sus elementos

Artículo 3.2.13. Condiciones generales.

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Ataun deberán cumplir los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en la Norma Básica de la Edificación (N.B.E.) y en el correspondiente C.P.I. (Condiciones de Protección contra Incendios).

Asimismo, serán de aplicación, con carácter complementario, los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Artículo 3.2.14. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.

Siempre que de los citados elementos puedan derivarse peligros para las personas, serán protegidos mediante antepecho o barandilla de 0,95 m. de altura.

Por debajo de la citada altura de protección no se abrirá hueco alguno de más de 12 cm de dimensión, ni ranuras al ras de suelo mayores de 5 cm., ni se colocarán elementos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

Artículo 3.2.15. Mirillas.

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual, desde el interior de la misma, de la respectiva meseta de escalera o antepuerta.

Artículo 3.2.16. Salida a la cubierta.

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma, o, cuando menos, independiente de toda habitación cerrada, salvo en las viviendas unifamiliares, en las que podrá accederse desde las mismas.

SECCION 6.ª Condiciones de tratamiento de las edificaciones residenciales y de sus elementos

Artículo 3.2.17. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

1. Las fachadas de las edificaciones deberán ser objeto de un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo, utilizándose preferentemente, a los efectos de su adaptación al medio, los materiales habituales en el entorno.

2. Eraikin baten fatxada-tratamenduan edozein aldaketa egin ahal izateko, irizpide unitarioak hartuko dira eta emaitzako fatxada osoaren plano aurkeztea exijituko da.

Besteak beste, ondoko kasu hauetan ulertuko da aldaketaren bat egin dela:

— Goi-oinetan: Estaldura aldatzea; arotzeriaren, karelen eta balkoien materialetan edo diseinuan aldaketak egitea; terrazak eta fatxadaren gainerako elementu hegalduek ixtea.

— Behe-oinetan: Obra-paramentuak aldatzea.

Udalak, dagozkion udal-zerbitzu teknikoek balorazioa egin ondoren, fatxadaren plano unitario eta orokor hori aurkezteko betebeharrak salbuetsi ahal izango du, proposatutako esku-hartzeari garrantzi txikikoa bada.

3. Eraikin baten edo eraikuntza-multzo baten fatxadak edo elementuak modu homogeneoan eta unitarioan pintatu beharko dira, eta debekatuta dago horien zatiak edo etxebizitza bakarraren elementuak besterik ez pintatzea.

3.2.18. artikulua. *Estalkien tratamendua.*

Estalki txapitulatuak debekatuta daude. Estalkiaren faldoen gainean, berriz, txapitula bakanak egitea baimentzen da.

Estalkiko hormatal makurtuetan, kolore naturaleko teila zeramikoa besterik ez da erabiliko (edozein barietatetan), edota aurrekoaren antzeko kolore eta egiturako hormigoizko teila.

3.2.19. artikulua. *Mehelinen tratamendua.*

Ageriko mehelinak barne hartuta daudeneko eraikuntzaren gainerako fatxadaren antzera errematatu beharko dira.

3.2.20. artikulua. *Esekitegien tratamendua.*

Esekitegiak barne-patioetan (baldin badaude), horretarako berriaz eraikitako patioetara edo estalkipeko espazioetan (ahal bada) kokatu beharko dira.

Esekitegiak fatxadan ipiniko dira, aurreko konponbideak bideragarriak ez badira.

Halakoetan, esekitako arropa kanpotik ikustea saihestuko duten elementuekin estali beharko dira. Elementu horien diseinuak barne hartuta daudeneko multzoarekin bat egin beharko du.

3.2.21. artikulua. *Behe-oineko fatxaden tratamendua.*

1. Eraikuntza berriko proiektuek eraikinaren behe-oineko fatxadaren elementu trinkoen tratamendua zehaztu beharko dute. Elementu horiek gainerako elementuekin batera amaitu beharko dira. Elementu trinkoen zabalaren proportzioa fatxada-aurrealde osoaren 1/5 izango da gutxienez, eta eraikinaren altuera osoan paramentu trinkoko zonekin bat etorriko dira.

2. Aipatutako elementuak fatxadaren elementu iraunkortzat hartuko dira eta horien diseinua eta materialen tratamendua eraikinaren multzoarekin koherentziaz ebatzi beharko dira. Material horiek iraunkorrak eta hondatzen zailak izango dira. Elementu trinkoak ezin izango dira zati batean besterik aldatu eta lehen adierazitako trinko/bao proportzioa errespetatu beharko da betiere. Nolanahi ere, aldaketa egiteko, emaitzako fatxada jasoko duen eta aipatutako koherentzia eta batasuna ziurtatuko duen multzoko plano aurkeztea exijituko da.

3. Karrerapeen sabaia tratamendua uniforme izango da tarte bakoitzean, egitura-elementuen dimentsioei eta argiteriaren antolagarri dagokienez. Debebatuta dago bertan ageriko hustubideak eta eskaiolazko sabai aizunak jartzea. Era berean, karrerapeetako pilaren estaldura iraunkortasun egokiko materialekin egin beharko da.

2. Cualquier modificación del tratamiento de las fachadas de un edificio requerirá la adopción de criterios unitarios, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

Se entenderá que se produce dicha modificación, entre otros, en los siguientes supuestos:

— En las plantas altas: Modificación del revestimiento; cambios en los materiales o en el diseño de las carpinterías, antepechos y balcones; cierre de las terrazas y demás elementos volados de la fachada.

— En las plantas bajas: Modificación de los paramentos de obra.

El Ayuntamiento, previa valoración de los correspondientes servicios técnicos municipales, podrá dispensar de la obligación de presentar el referido plano unitario y global de la fachada en el supuesto de que la intervención propuesta tenga escasa trascendencia.

3. El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto edificatorio deberá realizarse de forma homogénea y unitaria, quedando prohibida la pintura exclusiva de partes de los mismos, o de elementos pertenecientes a una sola vivienda.

Artículo 3.2.18. *Tratamiento de las cubiertas.*

Se prohíben las soluciones de cubiertas amansardadas, autorizándose sin embargo la ejecución de buhardas aisladas sobre los faldones de la cubierta.

En los paños de cubierta inclinados se empleará exclusivamente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades, o la teja de hormigón de color y textura similares a la anterior.

Artículo 3.2.19. *Tratamiento de los muros medianeros.*

Los muros medianeros al descubierto deberán rematarse de forma similar al resto de la fachada de la edificación de la que formen parte.

Artículo 3.2.20. *Tratamiento de los tendedores.*

Los tendedores deberán situarse en los patios interiores, siempre que estos existan; en patinillos específicos construidos con ese fin; en los espacios bajo cubierta, siempre que ello sea posible.

Dichos tendedores se habilitarán en fachada, si las soluciones anteriores no fuesen viables.

En este último caso, se deberán cubrir con elementos que eviten la visión de la ropa tendida desde el exterior, debiendo integrarse su diseño en el conjunto de la fachada de la que formen parte.

Artículo 3.2.21. *Tratamiento de las fachadas en la planta baja.*

1. Los proyectos de nueva edificación deberán definir el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, que han de quedar terminados con el resto del mismo. La proporción de la anchura de los elementos macizos no será inferior a 1/5 del frente total de la fachada, debiéndose corresponderse con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio.

2. Los citados elementos serán considerados como elementos permanentes de la fachada, debiendo resolverse su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio. Para su modificación, que no podrá afectar parcialmente a alguno de ellos y que siempre deberá respetar la proporción macizo/hueco anteriormente fijada, se exigirá la presentación de un plano de conjunto que refleje la fachada resultante y garantice la coherencia y unidad de tratamiento mencionadas.

3. El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo en lo referente a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose la aparición de desagües vistos y los falsos techos de escayola. De igual modo, el revestimiento de los pilares de los porches deberá realizarse con materiales de durabilidad adecuada.

4. Eraikin edo eraikuntza-multzo berean kokatutako behe-oineko lokaletako markesinak altuera berean ipiniko dira, eta Udalak bidezko xedapenak ezarri ahal izango ditu horien diseinuari eta tratamenduari dagokionez, konposizio-homogeneotasun egokia ziurtatzeko asmoz.

3.2.22. artikulua. *Idazkunak eta argi-iragarkiak.*

Eraikuntzaren fatxadarekiko paralelo jartzen diren idazkun, iragarki argidun edo apaingarrien gehieneko irtelegunea 0,10 m-koa izango da. Gutxienez 3,00 m-ko altueran jarri beharko dira eta ezin izango dute 4,30 m-ko altuerarik gainditu, ez eta dagokien lokalaren markotik edo portadatik kanporatu ere.

Fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorritik ezarriko dira, haren konfigurazioa aldatu edo itxuragabetu gabe. Ezin izango dute behe-oineko fatxadaren elementu iraunkorrik hartu, ez eta harekiko zut jarri ere.

3.2.23. artikulua. *Finken banantzeak eta itxierak.*

Finkak, bai elkarrekiko bai bide publikoarekiko, horma gainean kokatutako burdin sarearen bidez bananduko dira. Gehienez 2,20 m-ko altuera izango du. Finkaren eta bide publikoaren arteko banantzeetan, hormaren edo itxiera itsuaren gehieneko altuera 0,90 m-koa izango da.

Aipatutako altueren konputua honela egingo da:

— Finken arteko banantzeetan, hormak euskarri duen lurra-
ren mailatik.

— Bide publikoaren alboko itxieretan, haren sestratik.

Era berean, banantze eta itxiera horiek landare-elementu jarraituekin egin ahal izango dira, adierazitako altuera-mugei utziz hala ere.

3.2.24. artikulua. *Sestra gainean eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioen zaintza eta apaindura.*

Jabetza partikularreko lorategiak, patioak eta espazio libreak apaindura- eta txukuntasun-baldintza egokietan mantenduko dira, beharrezko urbanizazio-elementuez (ur-bilketa, argiteria, etab.) hornituz.

Itxi gabeko apaindura-eraikuntzak eta erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietara zuzendutako eraikuntzak dagokion arau partikularrean edo garapen-plangintzan espresuki adierazten diren kasuetan eta baldintzetan besterik ez dira baimenduko. Nolanahi ere, Udalak itxiera-material eta kolore eta forma jakin batzuk erabiltzea exijitu ahal izango du, ingurunera egokitzeko asmoz.

3.2.25. artikulua. *Eraikuntza-multzo unitarioen tratamendu-uniformetasuna.*

Hiri-lurzoru gisa sailkatutako hirigintzako esku-hartzete eremuetan aurreikusita dauden garapen berriko eraikuntza-multzotan, fatxada-tratamendua unitarioa izango da.

Helburu horrekin, Udalak kasuak kasu bidezko irizpideak ezarriko ditu.

Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako hirigintzako esku-hartzete eremuetan, egin beharrekiko plan partzialak kasuak kasu zehaztuko ditu horri buruzko irizpideak.

3.3. KAPITULUA. EGOITZAKO EZ DEN ERABILERARAKO LURSAILETAN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ERREGULATZEKO ORDENANTZAK

3.3.1. artikulua. *Eraikuntzaren aprobetxamendua eta forma erregulatzeko baldintza orokorrak.*

1. Egoitza-erabilera-koak ez diren lursailen modalitate guztiak, kasuak kasu, eraikuntza-aprobetxamendua eta eraikuntzaren forma erregulatzeko ezarritako baldintzetara egokituko dira, Hirigintza-arau hauetako «1.3. Kalifikazio xehatua» kapi-

4. Las marquesinas de los locales de planta baja situados en una misma edificación o conjunto edificatorio se colocarán a una misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas en cuanto a su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva.

Artículo 3.2.22. *Rótulos y anuncios luminosos.*

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen paralelamente a la fachada de la edificación tendrán un saliente máximo de 0,10 m., deberán estar situados a una altura mínima de 3,00 m., y no podrán superar la altura máxima de 4,30 m., ni sobresalir del marco o portada del local al que correspondan.

Se establecerán en concordancia con la composición general de la fachada, sin alterar ni deformar su configuración general. No podrán invadir los elementos permanentes de la fachada de la planta baja, ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 3.2.23. *Separaciones y cierres de fincas.*

La separación de las fincas, tanto entre sí como con la vía pública, se materializará mediante verja colocada sobre muro. Su altura máxima será de 2,20 m. En los casos de separación entre la finca y la vía pública, la altura del muro o cierre ciego no podrá ser superior a 0,90 m.

El cómputo de las citadas alturas será efectuado del modo siguiente:

— En el caso de separación entre fincas, desde el nivel del terreno en el que se apoye el muro.

— En los cierres lindantes con vía pública, desde la rasante de ésta.

Podrán efectuarse asimismo esas separaciones y cierres con elementos de vegetación continuos, manteniéndose, eso sí, las limitaciones de altura señaladas.

Artículo 3.2.24. *Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.*

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias (recogida de aguas, alumbrado, etc.).

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en la correspondiente Norma Particular o en el planeamiento de desarrollo. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

Artículo 3.2.25. *Uniformidad de tratamiento de los conjuntos unitarios de edificación.*

Los conjuntos de edificación de nuevo desarrollo previstos en las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbano deberán ser objeto de un tratamiento de fachadas unitario.

Con ese fin, el Ayuntamiento establecerá en cada caso los criterios correspondientes a los efectos de posibilitar la consecución de dicho objetivo.

En las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo apto para urbanizar, el Plan Parcial a formular en cada caso definirá a ese respecto los criterios que considere oportunos.

CAPITULO 3.3. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL

Artículo 3.3.1. *Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.*

1. Las diversas modalidades de parcelas de uso no residencial se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter

tuluan, lursail bakoitzari dagokion hirigintzako esku-hartzeko eremurako arau partikularrean eta, hala badagokio, proiektu hau garatzeko egiten den plangintzan adierazitako parametro orokorren barruan.

2. Aipatutako arau partikularrek horri buruzko zehaztapen zehatzik ezartzen ez badute, edota zati batean eta osatu gabe egiten badute, aipatutako arauak erabilerak dagokion erabilera globaleko zonan berezko erabilerak jasotzen dituzten lursailentzako ezarritako baldintza orokorrak subsidiarioki aplikatzekoak izango dira.

3. Kasuak kasu, baimendutako eraikuntza-lerroakurak eta altuera- eta profil-baldintzak erregulatzen dituzten parametroen multzoak zehazten du eraikuntzaren gehieneko ingurutzaila.

Nolanahi ere, emaitzako eraikuntzak aipatutako arau partikularrean kasuak kasu zehazten den eraikuntza-aprobetxamenduaren gehieneko mugak errespetatu beharko ditu.

Aipatutako gehieneko ingurutzaila eraikitzea ezin izango da baimendu, horrek ezarrita dagoen eraikuntza-aprobetxamendua gainditzea badakar.

4. Sestra gainean eraiki ezin diren lursail horien zatietan, ondoko hauek soilik ezarri ahal izango dira: Instalazioen elementuak, zerbitzu-azpiegituren zentroak, baskulak eta deposituak eta teilape arinak, itxi gabeak eta iraunkorrak izango ez diren materialekin eraikitakoak, ibilgailuak babesteko.

Elementu horiek ez dira konputagarriak izango lursailaren eraikuntza-aprobetxamendua zehazteko.

Edozein arrazoi dela medio, erabilera publikoko zortasunpean dauden edota indarreko legezko xedapenetan ezarritako eraikuntza-eremuei lotuta dauden aipatutako lursailaren zerrendetan ezin izango da inolara ere eraikitako elementurik edo instalaziorik ezarri.

5. Egun dauden eraikuntzak ordezkatzeko dituzten eraikuntzek, dagozkien arau partikularrean ezarritako aprobetxamendu- eta eraikuntza-baldintzak betetzen ez badituzte, aipatutako baldintzetara egokitu beharko dute betiere.

6. Lur urbanizatuaren gaineko eraikuntzaren euskarri-sestrak eta -mailak egun dagoen urbanizazioa finkatzeko deneko eremuetan dauden urbanizazio horren emaitzak izango dira.

Garapen berriko eremuetan edo esparruetan, eta egun dagoen urbanizazioa finkatzen ez denekoetan, eraikuntzaren euskarri-sestrak eta -mailak urbanizazio-obretarako egin beharreko proiektuan zehaztutakoak izango dira, proiektu honetan eta berori garatzeko egiten diren plangintza-espedituetan, xehetasun-azterlanak barne, ezarritako erreferentziako mailetatik abiatuta.

Erabilera publiko zortasunpean dauden lursail horien zatietan, urbanizazio-sestrak eta -mailak lursail horiek barne hartuta dauden espazio publikoetan daudenetara egokituko dira.

7. Baimendutako soto-oinen altuera libre 2,20 m eta 3,50 m bitartekoa zaingo da.

8. Dagozkien arau partikularretan gainetik nahiz azpitik ezar daitezkeen berariazko zehaztapenen kaltetan izan gabe, aipatutako lursailetan oro har baimendutako gehieneko eraikuntza-altuera 12,00 m-koa izango da.

Altuera horren gainetik, 2,50 m-raino gehienez, estalkiaren elementuak besterik ezin izango dira atera, eta horiek ezin izango dira inoiz erabilgarriak izango.

Aipatutako gehieneko altuera, ezaugarri teknikoak direla eta ezinbestekoak badira, instalazio, industria-ekipo, etab. en elementuek gainditu ahal izango dituzte. Nolanahi ere, elementu horiek lurraren mailan kokatu beharko dute, posible bada eta hori eragotziko duen arrazoirik ez badago betiere, eta ez eraikuntzaren goi-oinetan, ikus-eragina ahalik eta gehien murrizteko asmoz.

general señalados en el capítulo «1.3. Calificación Pormenorizada» de estas Normas Urbanísticas, en las correspondientes Normas Particulares del Área de Intervención Urbanística en la que se integren y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de este proyecto.

2. En el caso de que las citadas Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos propiciados en la zona de uso global en la que se sitúen.

3. El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y perfil, definen la envolvente máxima de la misma.

En todo caso, la edificación resultante deberá respetar, asimismo, los límites máximos del aprovechamiento edificatorio definido en cada caso en las citadas Normas Particulares.

No se podrá autorizar la construcción de la citada envolvente máxima si ello implicase la superación del aprovechamiento edificatorio establecido.

4. En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanos ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en las disposiciones legales vigentes.

5. Las construcciones que sustituyan a las edificaciones existentes que no cumplan las condiciones de aprovechamiento y de edificación establecidas en las correspondientes Normas Particulares, deberán ajustarse, en cada caso, a dichas condiciones.

6. Las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado serán los resultantes de la urbanización existente en las Áreas en las que ésta se consolida.

En las Áreas o ámbitos de nuevo desarrollo, así como en las que la urbanización existente no se consolide, las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación serán los definidos en los proyectos de obras de urbanización a formular, a partir de los niveles de referencia establecidos en este proyecto y en los expedientes de planeamiento, incluidos estudios de detalle, que se formulen en su desarrollo.

Las partes de las citadas parcelas sometidas a servidumbre de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.

7. La altura libre de las plantas de sótano autorizadas no será inferior a 2,20 m. ni superior a 3,50 m.

8. Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, tanto al alza como a la baja, puedan establecerse en las correspondientes Normas Particulares, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las citadas parcelas es de 12,00 m.

Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta, sin que, en ningún caso, estos puedan ser utilizables.

También podrá superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que dichos elementos —siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan— se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual.

Era berean, eraikuntza bakoitzak okupatutako oinplanoko azaleraren %10ean, dagozkion arau partikularretan ezarritako gehieneko altuera 2,00 m-tan gainditu ahal izango da.

9. Oin bakoitzaren altuera libre gutxienez 3,50 m-koa izango da, bulegoetara zuzendutako lokaletan izan ezik, horietan 2,50 m-raino murriztu ahal izango baita.

10. Eraikuntza-aprobetxamendu gisa konputatu gabe, jarduera nagusiaren erabilera lagungarrietara eta biltegiara zuzendutako sabaiondoak ezartzea baimentzen da, baina inola ere bulegoetara zuzendutakoak.

Bulegoetara zuzenduz gero, espazio horiek konputatu egingo dira aipatutako eraikuntza-aprobetxamendua finkatzeko garaian.

3.3.2. Erabilerako baldintza orokorrak.

1. Egoitza-erabilerakoak ez diren lursailetan, kasuk kasu, Hirigintza-arau hauetako «1.3. Kalifikazio xehatua» kapituluaren finkatutako irizpideak eta dagozkion arau partikularrean eta, hala badagokio, proiektu hau garatzeko egiten den plangintzan ezarritako erabilera-baldintzak bete beharko dira.

2. Aipatutako lursailetan baimendutako eraikuntzen sotoak lursailari esleitutako erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietara (biltegia, garajea, etab.) soilik zuzenduko dira. Horietan debekatuta dago pertsonak luzaroen egotea dakarren jarduera oro.

3. Sestra gainean eraiki ezin diren lursail horien zatiak ibilgailuen maniobra eta aparkamendura, barne-bideetara, aire zabaleko biltegiara, instalazioen elementuetara edo zona lorategidunetara zuzenduko dira.

3.3.3. *artikulu.* *Eraikuntzaren funtzionaltasunari, higie-neari, segurtasunari eta kalitateari buruzko baldintza orokor-rrak.*

1. Egoitza-erabilerakoak ez diren lursailetan eraiki eta ezartzen diren eraikuntzek eta instalazioek indarrean dauden legezko xedapenetan eraikuntzen funtzionaltasun, higie-ne, segurtasun eta kalitateari buruz ezarritako baldintzak bete beharko dituzte.

2. Karga eta deskargarako espazioak.

Industria-erakinek, eta behar izanez gero gainerakoek ere, barrualdean edo dagokion lursailaren sestra gainean eraiki gabeko espazioetan, merkantziak kargatu eta deskargatzeko zona bat izan beharko dute.

Espazio hori hurbilerraza izan behar du biltegiara, industriara edo dagokion jarduerara zuzendutako lokal guztietatik eta, gutxienez, kamioi-plaza baterako edukiera eta ibilgailuak sartu eta atera ahal izateko sarbidea.

Aipatutako jarduerara zuzendutako azalera 1.000 m²-tik gorakoa bada, karga eta deskargarako zonaren gutxieneko edukia bi kamioi-plazakoa izango da.

Jarduera eraikuntzaren goi-oin batean garatzen bada eta bertarako sarbide-arrapala egokia ez badu, zona hori behe-oinean edota lursailaren sestra gainean eraiki gabeko espazioan izan beharko du. Gainera, oin berean, karga eta deskargarako ateondo bat izan beharko du, lehen oinarekin karga-jasogailu batez konektatuta.

3. Sotoetan, erdisotoetan edo sestra gaineko estalitako oinetan gaitzen diren garajeek egoitza-erabilerara zuzendutako lursailtarako ezarritako funtzionaltasun-baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

4. Argiztapen- eta aireztapen-baldintza orokorrak.

Laneko lokalek argiztapen eta aireztapen naturala izango dute, behar izanez gero, baliabide artifizialez osatuta.

Argiztapen- eta aireztapen-sistema lagungarriko proiektu xehatua egin beharko da, eskumena duen teknikariak idatzitakoa eta Udalak onartu beharrekoa. Sistema hori lokala ireki aurretik eta ondorengo edozein unetan ikuskatuko da. Egokia ez bada edo behar bezala funtzionatzen ez badu, beharrezko neu-

Asimismo, en un máximo del 10% de la superficie en planta ocupada por cada edificación podrá superarse en 2,00 m. la altura máxima establecida en las correspondientes Normas Particulares.

9. La altura libre de cada planta no será inferior a 3,50 m., salvo en los locales destinados a oficinas, en los que podrá reducirse a 2,50 m.

10. Se autoriza la disposición, sin que computen como aprovechamiento edificatorio, de altillos destinados a almacenamiento y usos auxiliares similares de la actividad principal, pero en ningún caso a oficinas.

En caso de destinarse a oficinas, dichos espacios computarán a los efectos de la determinación del citado aprovechamiento edificatorio.

Artículo 3.3.2. Condiciones generales de uso.

1. En las parcelas de uso no residencial deberán cumplimentarse en cada caso los criterios fijados en el capítulo «1.3 Calificación Pormenorizada» de estas Normas Urbanísticas, así como las condiciones de uso establecidas en las correspondientes Normas Particulares, y en el planeamiento que se formule en desarrollo de este proyecto.

2. Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán, exclusivamente, a usos auxiliares (almacenamiento, garaje, etc.) del uso principal asignado a la parcela, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.

3. Las partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viario interior, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

Artículo 3.3.3. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.

1. Las edificaciones e instalaciones que se construyan e implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva establecidas en la disposición legales vigentes.

2. Espacios de carga y descarga.

Las edificaciones industriales, así como las restantes que lo requieran, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m², la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será de dos plazas de camión.

En el caso de que la actividad se desarrolla en un piso alto de la edificación y no dispone de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

3. Los garajes que se habiliten en los sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas destinadas a uso residencial.

4. Condiciones generales de iluminación y ventilación.

Los locales de trabajo dispondrán de iluminación y ventilación natural, complementada con mecanismos artificiales, si fuese necesario.

El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Dichos sistemas serán sometidos a revisión tanto con anterioridad a la apertura del local, como en cualquier momento posterior. En el

rri zuzentzaileak hartzen ez diren bitartean, Udalak lokala erabat edo zati batean ixtea erabaki ahal izango du.

Sestraperan kokatuta dauden garajera zuzendutako lokalek zuzeneko aireztapen naturala edo hodi bidezkoa izango dute. Aireztapen naturalaren kasuan, lokalak kanporako baoak izan beharko ditu. Aireztapen bortxatuak azaleraren m² bakoitzeko 15 m³/h-ko aire-berrizatzea sortzeko gai izan beharko du.

5. Higiene-zerbitzuen zuzkidura.

Egoitza-erabilerakoak ez diren lursailetan kokatutako eraikuntzek beharrezko higie-ne-zerbitzuak izango dituzte, indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera.

Hamarretik gora langileko enpresetan, aipatutako zerbitzuek baldintza hauek beteko dituzte:

— Pertsona bakoitzeko bi metro karratu aldagela eta komunetarako, sexuak bananduta.

— Konketa bat, lanaldi berean diharduten hamar pertsonako.

— Komun-ontzi bat, lanaldi berean diharduten hogeita lau gizoneko eta beste bat hamabost emakumeko.

Hamarretik behera langileko enpresek, gutxienez, komun-ontzi bat eta konketa bat izan beharko dute.

Multzo funtzional bat osatzen duten zenbait lokaletako komunak elkartzea baimentzen da.

Garbigelen aireztapen- eta argiztapen-sistema Arau hauetan etxebizitzetarako bainu-gela eta komunetarako aurreikusitakoaren bat izango da.

3.3.4. artikulua. *Tratamendu estetikoari buruzko baldintzak.*

1. Industria-lursailen euren perimetroan itxiera bat izan behar dute, Arau hauetan egoitza-lursailentarako ezarritako baldintzak beteko dituen.

2. Udalak elementu teknikoak instalatzeak eta aire zabal-eko biltegiatzeak paisaiaren eta ingurumenaren gainean ekar dezaketen eragina ahalik eta gehien murrizteko neurriak hartzea exijitu ahal izango du.

3.3.5. artikulua. *Baldintza bereziak.*

1. Eraikuntza-aprobetxamenduaren baldintzak.

Aipatutako baldintzak, kasuak kasu, lursailak barne hartzen dituen hirigintzako esku-hartze eremurako arau partikularretan ezarriko ditu.

2. Lursail-zatiketakoko baldintzak.

Aipatutako baldintzak, kasuak kasu, lursailak barne hartzen dituen hirigintzako esku-hartze eremurako arau partikularretan ezarriko ditu.

3. Erabilera-baldintzak.

Egoitzakoak ez diren erabileretara zuzendutako lursailen erabilera-erregimena, alde batetik, «1.2 Kalifikazio globala» eta «1.3 Kalifikazio xehatua» kapituluetan eta, bestetik, dagozkion arau partikularretan ezartzen dira.

4. Funtzionaltasun-baldintza orokorrak.

Aparkaleku-zuzkidura arau partikularrak ezarriko du kasuak kasu.

Industria-lursailen barruan kargatu eta deskargatzeko mugimendu guztiak egin ahal izateko espazio libre behar adinakoak eta gokiak izan behar dituzte.

3.3.6. artikulua. *Beste lursailetan aplikatzeko baldintza orokorrak.*

Egoitza-erabileretara eta industria-erabileretara zuzentzen ez diren lursailetan, subsidiarioki, erabilera horietara zuzendutako lursailentarako ezarritako irizpideak aplikatuko dira, hori egokia suertatzen ez bada salbu.

Interpretazio-arazoak sortuko balira, Udalak, udal-zerbitzu teknikoen txostena jaso ondoren, aplikatu beharreko irizpideak zehaztuko ditu.

supuesto de que no resultasen satisfactorios o no funcionasen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras necesarias, el Ayuntamiento podrá acordar el cierre total o parcial del local correspondiente.

Los locales destinados a garaje, situados bajo rasante, dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. En el caso de ventilación natural, el local deberá contar con huecos al exterior. La ventilación forzada, deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por m² de superficie.

5. Dotación de servicios higiénicos.

Las edificaciones situadas en las parcelas de uno no residencial dispondrán de los servicios de higiene necesarios, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes.

En las empresas con más de diez trabajadores, dichos servicios reunirán las siguientes condiciones:

— Dos metros cuadrados de vestuario y sanitario por persona, con separación por sexos.

— Un lavabo por cada diez personas que trabajen en una misma jornada.

— Un inodoro por cada veinticuatro hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen en una misma jornada.

Las empresas con menos de diez trabajadores deberán disponer, como mínimo, de un inodoro y un lavabo.

Se autoriza la agrupación de los servicios sanitarios de varios locales que conformen un conjunto funcional.

El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos, en esta Normas, para los baños y retretes de las viviendas.

Artículo 3.3.4. *Condiciones de tratamiento estético.*

1. Las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplir las condiciones establecidas en esta Normas para las parcelas residenciales.

2. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el impacto paisajístico y ambiental que pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

Artículo 3.3.5. *Condiciones particulares.*

1. Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas en las correspondientes Normas Particulares del Área de Intervención Urbanística en la que se integran las parcelas.

2. Condiciones de parcelación.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas en las correspondientes Normas Particulares del Área de Intervención Urbanística en la que se integran las parcelas.

3. Condiciones de uso.

El régimen de uso de las parcelas destinadas a usos no residenciales es el establecido, por un lado en los capítulos «1.2 Calificación Global» y «1.3 Calificación Pormenorizada», y, por otro, en las correspondientes Normas Particulares.

4. Condiciones generales de funcionalidad.

La dotación de aparcamientos será la establecida, en cada caso, en la correspondiente Norma Particular.

Las parcelas industriales deberán disponer de espacios libres suficientes y adecuados para que la totalidad de los movimientos de carga y descarga se efectúen en su interior.

Artículo 3.3.6. *Condiciones generales de aplicación en otras parcelas.*

En las parcelas no destinadas a usos residenciales ni industriales se aplicarán con carácter subsidiario los criterios establecidos para las parcelas destinadas a dichos usos, salvo que ello resulte incongruente.

En los supuestos en los que puedan suscitarse conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, definirá los criterios de aplicación oportunos.

3. Zatia**Lurzoru Urbanizaezinean aplikatzeko Ordenantza Erregulatzaileak****3.4. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK**

3.4.1. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean ordenantza erregulatzaileak aplikatzeko araudiari buruzko erreferentzia.

1. Lurzoru urbanizaezinean ezartzen diren eraikinak eta eraikuntzak erabilera globalekotzat sailkatutako zonetarako eraikuntza- eta erabilera-erregimen orokorrera egokituko dira.

2. Era berean, lurzoru urbanizaezinean egiten diren eraikinek eta eraikuntzek indarrean dagoen legerian landa-inguruna erabiltzeko ezarritako betebeharrak orokorra bete eta, horri dagokionez, kapitulu honetan ezarritako irizpideak bete beharko dituzte.

3.4.2. artikulua. Eraikuntzari eta urbanizazioari buruzko baldintza orokorrak.

1. Kokapen-baldintzak.

Paisaiaren eta ingurumenaren gaineko eragin oro eta beste edozein ondorio kaltegarri ahalik eta gehien murrizteko asmoz, Udalak, kasuak kasu, eraikuntza baimenduen kokapen-baldintzak, proiektu honetan kasu bakoitzerako espresuki ezarritako enpresari, finkatu ahal izango ditu, horri dagokionez planteatu daitezkeen proposamenak aldatuta.

Baldintza horiek bai proiektatutako eraikuntza berrietarako, bai eta badauden eraikuntzak eta instalazioak ordezkatu, zabaldu, etab. egiteko proposamenetarako ere ezarri ahal izango dira.

2. Eraikuntzen formari eta bolumenari buruzko baldintzak.

Bolumentriari eta konfigurazio orokorrari dagokienez, eraikuntzak Goierriko eraikuntzen tradiziozko tipologia erabiltzeko dira.

Bolumentria sinplekoak izango dira. Estalkia makurtua izango da eta bi, hiru edo lau isurkikoak izango dira, gehienez %40ko maldarekin.

Estalki lauak eta kidekoak debekatuta daude, eraikuntza berezietan (abereak ukuiluratzeko zuzendutakoak, landetxeak, siloak, etab.) izan ezik, horietan salbuespen gisa eta justifikaturik ezarri ahal izango baitira.

Estalki horren gainetik, tximiniak eta bestelako instalazioak, bai eta gehienez 1,40 m-ko aurrealdeko txapitulak ere egitea baimenduko da, elkarren artean 3,00 m-ko tartea utzita.

Estalki horren gehieneko profila sestra gaineko bi (2) oin-koa izango da eta, gehigarri gisa, sotoak eta erdisotoak –gehienez oin bat (1) sestrapean– egitea eta estalkipeko emaitzazko espazioak erabiltzea baimenduko da.

Eraikuntzaren gehieneko altuera 8,50 m-koa izango da horizontalean antolatutako teilatu-hegalekiko eta 10,50 m-koa fatxadaren gailurrarekiko. Bi kasuetan, neurri horiek eraikuntzaren eta luraren arteko ukipen-puntuetatik hartuko dira.

Aipatutako mugak ez dira aplikagarriak izango landa-erabileretarako zuzendutako eraikuntza eta instalazioetarako, etxebizitza lagungarriko eta azpiegitura-zerbitzu-erabileretarako erabilera salbuesita, egokitzapen funtzionalari buruzko ezinbesteko eskakizunak direla-eta, muga horiek nahitaez eta justifikaturik gainditu behar dituztenean.

Nolanahi ere, eraikuntza eta instalazio horiek ondoko parametroetara egokituko dira:

- Eraikuntzaren gehieneko luzera: 50,00 m.
- Eraikin bakoitzeko gehieneko oinplano-okupazioa: 1.000,00 m².
- Eraikin bakoitzeko gehieneko sabai-azalera eraikigarria: 1.200,00 m²(s).

Parte 3**Ordenazas Regularoras de aplicación en Suelo No Urbanizable****CAPITULO 3.4. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

Artículo 3.4.1. Referencia normativa para la aplicación de las Ordenanzas Regularoras en el suelo no urbanizable.

1. La implantación de edificaciones y usos en suelo no urbanizable se ajustará al régimen general de edificación y uso establecido para las zonas de uso global así clasificadas.

2. Asimismo las edificaciones y construcciones que se implanten en suelo no urbanizable, deberán cumplimentar el requisito general de adaptación al medio rural establecido en la legislación vigente, y a los criterios que, a ese respecto, se establecen en este capítulo.

Artículo 3.4.2. Condiciones generales de edificación y urbanización.

1. Condiciones de emplazamiento.

Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico, medioambiental, y cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en el presente proyecto.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes.

2. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones.

Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en el Goierri.

Responderán a una volumetría simple. La cubierta será inclinada, disponiéndose a dos, tres o cuatro aguas, con una pendiente no superior al 40%.

Salvo en construcciones singulares (edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, granjas, silos, etc.), en las que excepcional y justificadamente podrá autorizarse su implantación, se prohíben las cubiertas planas y asimiladas.

Emergiendo sobre dicha cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones, así como buhardas de frente no superior a 1,40 m., separadas entre sí al menos 3,00 m.

El perfil máximo de la edificación será de dos (2) plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos (máximo de una (1) planta bajo rasante), así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 8,50 m. en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente, y de 10,50 m. en cuanto a la cumbre dispuesta en fachada. En ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.

Esas limitaciones no serán aplicables a las construcciones e instalaciones destinadas a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

En todo caso, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- Longitud máxima de la edificación: 50,00 m.
- Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000,00 m².
- Superficie de techo edificable máxima por edificio: 1.200,00 m²(t).

3. Eraikuntzen kanpoaldeko tratamenduari buruzko baldintzak.

Fatxada-material gisa entokadura, lehenatasunez zuriz eta, nolana ere, tonu argietan pintatua, eta harria erabiliko dira. Espresuki debekatuta daude «aurpegi ez-ageriko» hormigoi blokeen akaberak eta ageriko adreilua. Nolanahi ere, azken hori zati batean erabiltzea baimenduko da, baldin eta haren ageriko azalerak fatxada bakoitzaren azaleraren %20 gainditzen ez badu.

Estalkiko material gisa lehenatasunez teila erabiliko da, eta antzeko kolorazio eta egiturako bestelako materialak baimenduko dira.

Estalkiko material gisa lehenatasunez teila erabiliko da, eta antzeko kolorazio eta egiturako bestelako materialak baimenduko dira.

Oro har, zonako landa-eraikuntza tradizionalen erabiltzen diren nabarmen urruntzen diren kolore, egitura eta akabera-formak saihestuko dira.

4. Ingurunearen tratamenduari eta urbanizazioari buruzko baldintzak.

Eraikuntza berriko esku-hartzeek lursail eta jabetza berean kokatutako eraikinak ingurunera egokituko dituzte.

Nolana ere, itxiera itsuen altuera, zehar ikustea galarazten duten zuhaitz trinkozkoak barne, gehienez ere 1,20 m-koa izango da. Landare-itxiera jarraituek ez dute inola ere 1,80 m-ko altuera gaindituko. Era berean, itxiera oro bide publikoekiko finkaren muetatik gutxienez 80 cm-ra kokatuko da.

Eustormak lehenatasunez ageriko horma-harriz akabatuko dira. Ageriko hormigoia, kalitatezko akaberarekin, azalera txikian besterik ez da baimenduko.

Oin berriko eraikuntzek paisaiaren gainean duten eragina murrizteko, Udalak horien inguruan espezie autoktonoetako zuhaitzak landatzea exijitu ahal izango du, eraikuntzaren azaleraren 25 m² oro zuhaitz banako proportzioan, edota Udalak kasuak finkatzen duen estandarren arabera.

Eraikuntza berriak ezartzea baimentzen deneko lursailak ibilgailuentzako sarbidea izan behar dute, kapitulu honetan ezarritako baldintzetan, ur-hornidura, saneamendukoa, elektrizitate-hornidura eta kanpoko argiteria izan beharko dituzten bezala. Exijentzia hori nabarmenki beharrezkoa ez denean, nekazaritza-erabilera ez-profesionalizatuetara, eta ekipamendu eta azpiegituretara zuzendutako lursailak salbuesten dira.

Aipatutako zerbitzuetakoren bat ez balego edo beharrezko baldintzak beteko ez balitu, eskatzaileak hura bere kontura ezarri edo hobetzea ziurtatu beharko du, Udalak, bestela, lizentzia ukatu egon ahal izango baitio. Betebehar hori, erabilera ez-landatarrak ezartzearen kasuan, sare orokorretara (bide-sarea eta hiri-zerbitzuetakoa) zabaldu ahal izango da, horien ahalmena behar adinakoa izango ez balitz eskatutako jarduera behar bezala garatzeko.

5. Eraikuntza landa-ingurunera egokitzea.

Artikulu honetan horri dagokionez azaldutako irizpideak nahitaez bete beharrezkoak izango dira; Udalak, bidezko txosten teknikoak egin ondoren, lizentzia-eskatzaileak proposatutako konponbidea landa-inguruaren ingurumen- eta paisaia-ezaugarrietara behar bezala egokitzen dela baderitzo.

6. Aireko hariteriaren paisaia-integrazioa.

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu aireko linea elektrikoaren eta telefonikoaren hariteria-elementuen trazadurari eta konfigurazioari dagokionez, bai paisaiaren gaineko bai nekazaritza- eta baso-aprobetxamenduen gaineko horien eragina ahalik eta gehien murriztearren.

3. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

Como material de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón de «caras no vistas» y el ladrillo cara vista, si bien se admite la utilización parcial de éste último siempre que su superficie aparente no supere el 20% de la superficie de cada fachada.

Como material de cubierta se utilizará preferentemente la teja, autorizándose la utilización de otros materiales de coloración y textura similares.

Con carácter general se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquellos al medio rural.

Las intervenciones de nueva edificación conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y propiedad.

4. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

Los cierres de fincas serán preferentemente de piedra, raseados y pintados, metálicos, de estacas y alambre y vegetales, prohibiéndose los muros de hormigón vistos de baja calidad y los de bloque de hormigón sin «cara vista» o no raseados.

En cualquier caso, la altura de los cierres ciegos, incluidos los de arbolado tupido que impida totalmente la visión a través de los mismos, no será superior a 1,20 m. Los cierres vegetales continuos no superarán en ningún caso la altura de 1,80 m. Asimismo, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 80 cm. de los linderos de la finca con los caminos públicos.

Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón visto, con acabados de calidad, tan sólo para pequeñas superficies.

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas en su entorno, a razón de un árbol por cada 25 m² de edificación o estándar que el Ayuntamiento determine en cada caso.

Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones (con excepción de las que se destinen a usos agrarios no profesionalizados, y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los casos en que esta exigencia resulte objetivamente innecesaria) deberán disponer de acceso rodado en las condiciones establecidas en este capítulo, así como de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de electricidad y alumbrado exterior.

Si alguno de estos servicios no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, pudiendo el Ayuntamiento en caso contrario, denegar la licencia solicitada. Esta obligación podrá extenderse, en el caso de implantación de usos no rurales a las redes generales (viaria y de servicios urbanos) cuya capacidad resultara insuficiente para el adecuado desarrollo de la actividad solicitada.

5. Adaptación de las construcciones al medio rural.

Los criterios expuestos a ese respecto en este artículo serán de cumplimiento obligatoria, salvo que el Ayuntamiento, previo informe técnico elaborado al efecto, considere que las soluciones propuestas por el solicitante de la licencia se adecuan convenientemente a las características ambientales y paisajísticas del medio rural.

6. Integración paisajística de los tendidos aéreos.

El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en lo referente al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y telefónicas aéreas, con el fin de minimizar su repercusión tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

7. Bizigarritasun-baldintzak.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikuntzetan, hala badagokio, hiri-lurzoruari buruzko ordenantzetan antzeko espazioetarako ezarrita dauden piezen gutxieneko dimentsioari, aireztapenari eta argiztapenari buruzko bizigarritasun-baldintzak izango dira aplikatzekoak.

Ondorio horretarako, abereak ukuiluratzerazuzendutako eraikuntzak, landetxeak barne, industria-erabilerei atxikitako lanlekutzat hartuko dira.

3.4.3. artikulua. Eraikuntza mugikorren edo aurrefabrikatuaren ezarpena.

Eraikuntza aurrefabrikatu finkoak edo mugikorak, karabana edota iraunkorki edo aldizka bizitzeko, ostatu hartzeko edo aisialdirako erabil daitekeen beste edozein elementu etxebizitza-erabilerazuzendutako eraikuntza berritza hartuko dira ondorio guztietarako, eta eraikuntza-mota horretarako exijitutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkie.

3.4.4. artikulua. Errepide eta bide landatarrak.

1. Halakotzat, komunikabide-sistema orokorrean barne espresuki kalifikatuta dauden eta proiektu honen planoetan halakotzat marraztuta agertzen diren lurzoru urbanizaezineko errepide eta bide guztiak hartuko dira.

Gainera, halakotzat hartuko dira ere, aipatutako planoetan marraztuta jaso ez arren, proiektu hau onartzeko garaian artikuluhonetan bertan exijitutako baldintzak betetzen dituztenak.

2. Errepide eta bide berriak erabilgarritasun publiko eta interes sozialari buruzko irizpideetan oinarrituta edota antolamenduz kanpokotzat deklaratu ez dauden egungo eraikuntzetan sartzeko besterik ezingo dira eraiki.

Zokogunean amaitzen badira, amaierako muturrean ibilgai-luen maniobretarako behar adina leku ziurtatu beharko da. Era berean, ezintasun nabarmenaren kasuan izan ezik, gutxienez 300 m oro, bi ibilgailu gurutzatzeko eta noranzkoa aldatzeko bidea emango duten zabalgunek egingo dira.

Udalak egungo errepide eta bide landatarraren sarea hobetu eta zabaldu ahal izango du, zuzenean, dagozkion obra arruntetarako proiektuak eginda (obra horiek erabilgarritasun publikoaren deklarazioa izango dute, dagozkion lurak desjabetzearen ondorioetarako), nahiz, dagozkion bidez baliatzen diren erabilerak eta eraikuntzak baimentzeko baldintza gisa, beharrezko hobekuntza- eta zabalkuntza-eskakizunak betearazita.

3. Lurzoru urbanizaezinean egin nahi diren erabilera ez-landatarretara zuzendutako eraikuntza berriek 1. atalean adierazitako errepide edo bideetako batetik sarbide izan beharko dute, eta horietatik 10,00 m eta 100,00 m arteko distantziara kokatuko dira.

Bertarako sarbidea asfaltozko edo hormigoizko zoladura eta gutxienez 3,00 m-ko zoladura izango duten bide eta errepideetatik egin beharko da.

Erabilera pribatuetara zuzendutako egungo eraikuntzetarako sarbideen kasuan, baliteke adierazitako eskakizunen bat ez exijitzea, hura betetzea ezinezkoa edo oso zaila baldin bada.

Landa-erabileretara zuzendutako eraikuntza berriak errepide eta bide horietatik gutxienezko 5,00 m-tara kokatuko dira.

4. Lurzoru urbanizaezinean, errepide eta bideetatik paisaiaren ikuspegia babesteko asmoz, eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukera kasuak kasu murriztu ahal izango da.

5. Errepide eta bide landatar horien alboko lurak garbitasun- eta txukuntasun-baldintza egokietan mantenduko dira.

6. Nolanahi ere, aipatutako eraikuntzak, lehendik zeudenak nahiz eraiki berriak, besteak beste, Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzko 1994ko azaroaren 25eko Foru Arauan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

7. Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación, en su caso, las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en las ordenanzas correspondientes al suelo urbano.

A esos efectos, las edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, incluidas las granjas, serán consideradas como lugares de trabajo, asimilados a los usos industriales.

Artículo 3.4.3. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación estable de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerada a todos los efectos como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y le serán de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

Artículo 3.4.4. Carreteras y caminos rurales.

1. Tendrán esta consideración las carreteras y caminos públicos existentes en el suelo no urbanizable, calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones, y grafados como tales en los planos del presente proyecto.

Además se considerarán como tales aquellos otros no grafados en dichos planos, que, en el momento de la aprobación del presente proyecto, reúnan las condiciones exigidas en este mismo artículo.

2. La apertura de nuevas carreteras y caminos se autorizará exclusivamente, en base a criterios de utilidad pública o interés social, o para dar acceso a construcciones particulares existentes y no declaradas fuera de ordenación.

En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. Asimismo, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m. se dispondrán zonas de ensanchamiento que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante la formulación de los proyectos de obras ordinarias correspondientes (que llevarán implícita la declaración de utilidad pública a los efectos de la expropiación de los terrenos afectados), bien condicionando la autorización de nuevos usos y edificaciones que se sirvan de dicho viario al cumplimiento de los requisitos de mejora y ampliación necesarios.

3. Las nuevas edificaciones destinadas a usos no rurales, que pretendan levantarse en suelo no urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos reseñados en el apartado 1, y situarse a una distancia superior a 10,00 m. e inferior a 100,00 m. de los mismos.

El acceso a las mismas deberá realizarse desde carreteras o caminos, que dispongan asimismo de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 3,00 m.

En el caso de caminos de acceso a construcciones existentes destinadas a usos de carácter privado, podrá no exigirse alguno de los requisitos reseñados, si fuese de imposible o muy difícil cumplimiento.

Las nuevas edificaciones destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 5,00 m. de esas carreteras y caminos.

4. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable, podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

5. Los terrenos limítrofes con las citadas carreteras y caminos rurales serán mantenidos en las debidas condiciones de limpieza y ornato.

6. En todo caso, las referidas edificaciones, sean existentes o de nueva construcción, se ajustarán a los criterios establecidos, entre otros, en la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, de 25 de noviembre de 1994.

3.4.5. artikulua. *Ibilgailuentzako pistak.*

Lurzoru urbanizaezinean pistak irekitzea debekatuko da, zein helburutara zuzentzen diren justifikatzen ez bada, edo helburu hori landa-ingurunea ustiatzeko jardueraren bati ez bada-gokio, edota baimendutako obra edo eraikuntza batean barne hartzen ez bada.

Irteerarik gabeko pistetan, 1.000 m oro edota, nolana ere, amaierako muturrean, 12,50 m-ko erradioko espazio zirkularak egin beharko dira.

3.4.6. artikulua. *Zuhaiztiaren babesa.*

Babestutako zuhaizti-eremutat hartuko dira proiektu hau onartzeko garaian dauden zuhaizti autoktonoko masak.

Masa horietan debekatuta daude mozketa eta esku-hartzeko suntsitzaileak edo narriatzaileak, ondoko hauek salbuetsita: Masak hobetzera zuzendutako garbiketak eta bakantzeak; lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikuntzak edo instalazioak egiteko ezinbestekoak suertatzen direnak; eta baso-baliabidearen ustiapen arrazionala justifikatzen dutenak, horretarako beharrezkoak izan daitezkeen baimenen kaltean izan gabe, eta jatorrizko baso-masa antzeko ezaugarriekin leheneratzea ziurtatzen bada betiere.

Edozein arrazoi dela medio, edo ustekabeen ere, osorik edo zati batean suntsitu diren babestutako zuhaizti-eremuak euren titularrek leheneratu beharko dituzte, eremu horien jatorrizko ezaugarriak errespetatuz.

3.4.7. artikulua. *Ibai-ubideen babesa.*

Ez arpen berriko eraikuntzak ibai-ubideetatik gutxienez 15,00 m-ra kokatuko dira, erretenen kasuan, eta gutxienez 30 m-ra Agauntza ibaiaren kasuan. Nolanahi ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatze Lurraldearen Arloko Planean ezarritakoa izango da aplikatze-koa.

Distantzia hori ez da aplikatze-koa izango ibai-ubideen erabilera eta aprobetxamendura zuzendutako eraikuntzetarako, ez eta zuzkidura publikoei (bideak, zerbitzu-azpiegiturak, etab.) lotutako eraikuntzetarako ere, baldin eta, indarrean dauden xedapenetan ezarritakoaren arabera, gaian eskumena duen administrazioak baimentzen baditu.

3.4.8. artikulua. *Suteen aurkako babesa erabilera ez-landatarretara zuzendutako eraikinetan.*

Landa-zonetan edo horien albokoetan kokatuta dauden erabilera ez-landatarretara zuzendutako eraikuntzen kasuan, betiere 30,00 m-ko zabalera zerrenda bat egin beharko da, sute bat hedatzen duen zuhaixka edo landareztatik garbi, baso-eremuetatik gertu dauden landa-erabilera zuzendutako eraikuntzen perimetroan (landa-erabilera etxebizitza lagungarriak eta interes publiko eta sozialeko eraikuntzak barne hartzen dira).

Era berean, laboreen, larreen edo fruta-arbolen sailen alboko baso-sailak haiekiko gutxienez 6,00 m-ko distantziara kokatuko dira eucaliptus generoko espezieetarako, 4,00 m-ra hostozabalen gainerako espezieetarako eta 3,00 m-ra koniferoen edo erretxinadunen espezieetarako.

Eraikuntza horiek baso-eremuen barruan edo inguruetan kokatzen badira, gutxienez 5,00 m-ko zabalera bide perimetral bat edo, hautabidez, 12,50 m-ko erradioko zokogune zirkularra izan beharko dute.

Nolana ere, baldintza hauek beteko dituen maniobra-espazio bat izan beharko dute:

- Gutxienezko zabalera librea: 6,00 m.
- Eraikinaren sarbidearekiko gutxienezko distantzia: 30,00 m.
- Gehieneko aldapa: 10%

Baso-sailek errespetatu beharreko distantziak direla-eta, sortzen diren gatazkak ebazteko, Gipuzkoako Mendiei buruzko uztailaren 8ko 6/1994 Foru Arauan edota hura osatu, garatu edo ordezkaturako duen edozein arauditan xedatutakoari jarraituko zaio.

Artículo 3.4.5. *Pistas para vehículos.*

Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinan, o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación, que hayan sido autorizadas.

En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,50 m. de radio, cada 1.000 m., y, en todo caso, en su extremo final.

Artículo 3.4.6. *Protección del arbolado.*

Se consideran áreas de arbolado protegido aquellas masas de arbolado autóctono existentes en el momento de aprobación de este proyecto.

Se prohíben, en esas masas, las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las siguientes: Las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas; las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio; las que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias, y siempre que se garantice la regeneración, con similares características, de la masa forestal original.

Las áreas de arbolado protegido y las masas forestales que hayan sido destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características a las originarias.

Artículo 3.4.7. *Protección de cauces fluviales.*

Las edificaciones de nueva implantación se separarán de los cauces fluviales un mínimo de 15,00 m. en el caso de regatas y de 30 m. en el caso del río Agauntza. En cualquier caso será de aplicación lo que determine el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Esa distancia no será aplicable a las edificaciones destinadas al uso y aprovechamiento de los cauces fluviales, así como a las vinculadas a dotaciones públicas (viario, infraestructuras de servicios, etc.), que, conforme a lo dispuesto en las disposiciones vigentes, sean autorizadas por la Administración competente en la materia.

Artículo 3.4.8. *Protección contra incendios en los edificios destinados a usos no rurales.*

Tratándose de edificaciones destinadas a usos no rurales que se ubiquen en zonas rurales o colindantes al mismo, se deberá disponer, en todo caso, una franja de 30,00 m. de anchura, libre de arbores y de vegetación que pueda propagar un incendio, en el perímetro de las edificaciones destinadas a usos rurales (incluidas las viviendas auxiliares de usos rurales o edificaciones de interés público y social) que se sitúen en la proximidad de áreas forestales.

Asimismo las plantaciones forestales en colindancia con cultivos, praderas o plantaciones de frutales deberán de guardar una distancia con respecto a las mismas de 6,00 m. para especies del género eucaliptus, 4,00 m. para el resto de las especies frondosas y 3,00 m. para especies de coníferas o resinosas.

Cuando esas mismas edificaciones se sitúen dentro o en la proximidad de áreas forestales deberán disponer de un vial perimetral de 5,00 m. de anchura mínima, o, alternativamente, de un fondo de saco circular de 12,50 m. de radio.

Dispondrán, en todo caso, de un espacio de maniobra con los siguientes requisitos:

- Anchura libre mínima: 6,00 m.
- Distancia máxima al acceso al edificio: 30,00 m.
- Pendiente máxima: 10%.

Para la resolución de conflictos que se susciten por las distancias que han de respetar las plantaciones forestales se estará a lo dispuesto en la Norma Foral 6/1994, de 8 de julio, de Montes de Gipuzkoa, o cualquier normativa que lo complemente, desarrolle o sustituya.

3.4.9. artikulua. Lurraren egokitzapenak.

Lurzoru urbanizaezinean egiten diren mota orotako lur-egokitzapenak, besteak beste, lurrekin edo obra-hondakinekin egindako betelanak edota hondakin geldoen isurketak, Autonomia Erkidegoan ingurumen-babesaren ardura duen organismoak baimendu beharko ditu, aldez aurretik udal-lizentzia lortu ondoren, eta Hondakin Geldoen eta Geldotuen Kudeaketari buruzko azaroaren 2ko 423/1994 Dekretuan eta hura garatzeko egiten diren xedapenetan ezarritako baldintzetan.

3.4.10. artikulua. Ingurumenaren babesa eta integrazioa.

Oro har, gaian indarrean dagoen legerian horri buruz xedatutakoa bete beharko da.

Egin nahi diren mota orotako indusketetan, obren titularrak landaretza naturala berri beharko du (landare-lurreko beharrezko geruza barne dela), obren ondorioz landaretza hori suntsitu deneko lur-azaleretan. Neurri horiek berak hartuko dira trazaduran birdoikuntzak egitean erabileratik kanpo geratzen diren errepide eta bideen tartetean, oraindik geratzen den bidezoria aldez aurretik altxatuta.

Oro har, zaborrak eta obra-hondakinak dagokion zabortegei kontrolatuan isuriko dira. Salbuespen gisa, Udalak obra baimenduen zati gisa egindako indusketen ondoriozko lurren isuriak baimendu ahal izango ditu, lurren jabeak hala eskatuz gero, lur horien nekazaritza- eta baso-erabilerarak aukerak hobetzeko, edota bere jabetzako lurraren sestrak Arau hauetan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko. Halakoetan, beharrezkoa den guztietan aldez aurretik proiektu tekniko bat landuta, egin beharreko betelanaren drainatze egokia, eragina jasan dezaketen elementu naturalen edo eraikinen behar adinako babesa, emaitzako profilak lurrean integratzea eta eragina jasan duen espazioaren gainazala leheneratzea ziurtatu beharko da.

3.5. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEAN BAIMENDUTAKO ERABILERAK EZARTZEKO ORDENANTZA ERREGULATZAILEAK

3.5.1. artikulua. Erauzpen-erabilerak.

Harrobi berriak eraikitzeke, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara egokitu eta Arau Subsidiario hauek aldatzeko espediente bat egin eta onartu beharko da, dagokion eremua mugatzeaz gain, bertan jarduteko baldintzak zehaztuko dituen.

3.5.2. artikulua. Nekazaritza-ustiapen arruntak.

1. Definizioa.

Arau Subsidiario hauetan xedatutakoaren ondorioetarako eta, zehazki, aipatutako ustiapenei lotutako eraikuntzak eta instalazioak ezartzeari dagokionez, nekazaritza-ustiapen arrunt gisa, nekazaritza gaietan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundiko dagokion departamentuak bidezko ziurtagiri edo egiaztagiriaren bidez halakotzat onartzen duena ulertuko da.

Ildo horretatik, nekazaritza-ustiapen arrunt berriari edo lehen-dik zegoenari lotutako eraikuntzak ezartzeko, aldez aurretik, ondoko baldintzak betetzei buruzko erakunde horren ziurtagiria exijituko da: Titularrak nekazaritza-produktoreak izatea, produktioaren dimentsioari eta bideragarritasunari dagokionez, ustiapenak kasuak kasu exijitutako eskakizunak betetzea eta instalazioak kasu bakoitzean aplikatzeko den indarreko araudira egokitzea.

2. Gutxieneko lursaila.

Nekazaritza-ustiapen berri bat ezartzeko gutxieneko lursailaren azalera zehaztearen ondorioetarako, indarrean dagoen legerian xedatutakoari eta, era berean, gaian eskumena duen administrazio-erakundeak (Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritza Departamentua edo hura bere funtzioetan ordezkatuko duen erakundea) ezarritakoari jarraituko zaio.

Artículo 3.4.9. Acondicionamientos del terreno.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en Suelo No Urbanizable, y, entre ellos los rellenos con tierras o escombros, o los vertidos de residuos inertes, deberán ser autorizados por el Organismo responsable de la Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma, previamente a la obtención de licencia municipal, en las condiciones establecidas en el «Decreto 423/1994, de 2 de noviembre, sobre Gestión de Residuos Inertes e Inertizados», y en las disposiciones formuladas en su desarrollo.

Artículo 3.4.10. Protección e integración medioambiental.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia.

En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, el titular de las obras deberá reponer la vegetación natural, incluyendo la capa de tierra vegetal necesaria, en aquellas superficies de terreno en las que hubiese sido destruida por causa de las obras. Esas mismas medidas se adoptarán en los tramos de carreteras y caminos que queden en desuso al realizarse reajustes del trazado, previo levantamiento del firme que aún se conserve.

Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, cuando el propietario de los terrenos lo solicite con el fin de mejorar sus posibilidades de utilización agraria y forestal, o de adecuar las rasantes del terreno de su propiedad a las previsiones establecidas en estas Normas o en cualquier otro plan o proyecto autorizado. En tal caso, se deberá asegurar, previa elaboración de un proyecto técnico siempre que ello se entienda necesario, un drenaje adecuado del relleno a realizar, una protección suficiente de los elementos naturales o construidos que pudieran resultar afectados, la integración de los perfiles resultantes en el terreno, y la recuperación de la superficie del espacio afectado.

CAPITULO 3.5. ORDENANZAS REGULADORAS DE LA IMPLANTACION DE LOS USOS AUTORIZADOS EN EL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 3.5.1. Usos extractivos.

La apertura de nuevas canteras se ajustará a los criterios establecidos en la legislación vigente, y requerirá la formulación y aprobación de un expediente de modificación de estas Normas Subsidiarias que, además de delimitar el ámbito afectado, definirá las condiciones de actuación en el mismo.

Artículo 3.5.2. Explotaciones agrarias comunes.

1. Definición.

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas Subsidiarias, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común, aquella que, mediante la certificación o acreditación correspondiente, sea reconocida como tal por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, competente en materia de agricultura.

En ese sentido, y con carácter general, para la implantación de nuevas construcciones vinculadas a una explotación agraria común nueva o ya existente, se exigirá la previa certificación de la citada entidad, acreditativa de que sus titulares son productores agrarios, la explotación reúne los requisitos de dimensión y viabilidad productiva mínima exigidos en cada caso, y las instalaciones se adecúan a la normativa vigente y aplicable en cada caso.

2. Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agraria se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso establezca la entidad administrativa competente en la materia (Departamento de Agricultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o entidad que lo sustituya en sus funciones).

Ondorio horietarako, ekarritako finka etena izan daiteke eta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lurrak, erabilera globaleko askotariko zonetan kokatutakoak, barne har ditzake.

Nolanahi ere, baimendutako eraikuntzak eta instalazioak eraikitzeke, proiektu honetan gutxieneko lursailari dagokionez kasuak kasu ezarritako baldintza bete beharko da.

3. Eraikuntza- eta urbanizazio-baldintza orokorrak.

A) Eraikuntzek Arau hauetako 3.4 kapituluaren exijitutako baldintza orokorrak beteko dituzte.

B) Ustiapenaren lagungarria izango den egoitza-erabilera baserri edo eraikinen bat lehendik baldin badago, ustiapenaren bestelako erabilera lagungarrietara zuzendutako gainetako eraikuntzak, lehenasunez, aipatutako eraikinean barne hartuta edo hari atxikita antolatuko dira. Gainera, aipatutako eraikuntzak egiteko, harekin bat etorriko diren konponbide arkitektonikoak eta materialak erabiliko dira, ukuilu, landetxe eta antzekoen kasuan izan ezik, horien antolaera exentua izango baita, dauden egoitza-erabileren erosotasun- edo osasungarritasun-baldintzak eta/edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasuna hobetzeko.

Baserri edo eraikin hori erabat zaharberritu edo berritzeko, haren barne-banaketaren arrazionalizazioari jarraituko zaio, eta inguruko txabolak, eranskin ezegonkorrak eta teilapeak ezabatu dira, eraikinaren multzoaren eta inguruaren konfigurazioa eta itxura hobetuko diren moduan.

Xede horrekin egin beharreko obrek eraikuntzaren oinarriko ezaugarriak errespetatu beharko dituzte, bai eta, hala badagokio, bere balio arkitektonikoak edo historikoak ere. Kanpoko elementuetan eragina badute, lehenasunez, tradiziozko landa-eraikuntzen berezko materialak erabiliko dira, edota lehendik zegoen eraikinaren material berberak, zabalkuntzarik eginez gero. Landa-eraikuntzen berezkozat hartuko dira harri-hormak (morterozko entokadurarekin edo gabe) edo kanpoko antzeko itxurakoak, zuriz edo kolore argiz pintatuak, zeramikazko teilako estalki makurtuak (kolore naturalean) eta zurezko arotzeria.

Bestalde, Katalogoan barne hartutako intereseko elementurik balego, eraikina ordezkatuz gero, mantendu edo berriro erabili beharko da. Ordezkapen-kasuan, eraikina kokapen eta oinplano-antolaera berarekin berreraikiko da. Salvuespen gisa eta justifikatuz gero besterik ezin izango dira baldintza horiek aldatu, eta eraikin berria lehendik zegoenetik gehienez 20 m-ra kokatuko da betiere.

Zabalkuntza-gorputzen altuerak ez du gaindituko jatorrizko eraikinaren batez bestekoa, eta erabilera ez-landatarretara zuzendutako eraikuntzetarako oro har ezarritako eraikuntza-altuera eta -profilaren gehieneko mugak errespetatu beharko dira betiere.

C) Lehendik zeuden eraikuntzak ordezkatzeke edo eraikuntza berriak egiteko kasuan, Udalak horiek lehendik okupatutakoan edo proposatutakoan bestelako kokapenetan ezarritzea baimendu edo erabaki ahal izango du, paisaia, eragin, higie eta segurtasunari buruzko arrazoiak edo, justifikatuta, bidezkozat jotzen dituen bestelakoak direla eta.

D) Erabilera-mota horietara zuzendutako lursailetan eraikuntza aurrefabrikatu finkoak edo mugikorak, karabanak edota iraunkorki edo aldizka bizitzeko, ostatu hartzeko edo aisialdirako erabil daitekeen beste edozein elementu, egonkor ezarritakoa, egoitza-erabilera lagungarrietara zuzendutako eraikuntza gisa hartuko dira ondorio guztietarako, eta eraikuntza-mota horretarako exijitutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkie.

4. Nekazaritza-ustiapen arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritza-ustiapen arrunt berriak ezartzeko, bestek beste, artikulua honetako 1. atalean (Gipuzkoako Foru Aldundiko ziurtagiria) eta 2.ean (ustiapenari lotutako luraren gutxieneko azalera) ezarritako baldintzak bete beharko dira.

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable, situados en zonas de uso global diversas.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas estará condicionada a la cumplimentación del requisito de parcela mínima establecida en cada caso en este proyecto.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización.

A) Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 3.4 de las presentes Normas.

B) Cuando ya exista un caserío o edificio de uso residencial auxiliar de la explotación, el resto de las construcciones destinadas a otros usos auxiliares de la misma se dispondrá preferentemente englobado o adosado al edificio citado y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél, salvo que se trate de establos, granjas y otros similares, en cuyo caso la disposición será exenta para mejorar las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes y/o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas.

La restauración o renovación integral de dicho caserío o edificio conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera. Si afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.

Por su parte, caso de existir elementos de interés incluidos en el Catálogo, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación. En este último supuesto, el edificio se reconstruirá en idéntica localización y disposición en planta. Tan sólo excepcional y justificadamente podrán alterarse esos condicionantes, sin que en ningún caso el nuevo edificio se sitúe a más de 20 m. del preexistente.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

C) En caso de sustitución de edificaciones existentes o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualquier otra que, justificadamente, considere oportuna, su implantación en emplazamientos diversos a los anteriormente ocupados o a los propuestos.

D) La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

4. Implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes requerirá la cumplimentación, entre otras, de las condiciones establecidas en los apartados 1 (certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa) y 2 (superficie mínima del terreno vinculado a la misma) de este mismo artículo.

Aipatutako nekazaritza-ustiapenei lotutako eraikuntza eta instalazio berriak «D.10 Landa-zona arruntean» kokatutako lurretan besterik ez dira baimentzen, proiektu honetan horri buruz ezarritako baldintza guztiak bete zeto.

5. Nekazaritza-ustiapen arruntan egoitza-erabilera lagungarriak.

A) Nekazaritza-ustiapen arruntak, berriak edo lehendik zeudenak, horien egoitza-erabilera lagungarria jadanik zuzendutako edo erabilera horretara zuzendu daitekeen eraikuntza bat barne hartzen dutenak.

Nekazaritza-ustiapen horietako bakoitzari lotutako gehiezin bi (2) etxebizitza ezartzea baimentzen da, horien erabilera lagungarri gisa, eta 150 m²(e)-ko (azalera erabilgarria) gutxienezko azalarekin. Nolanahi ere, aipatutako baimena emateko, ondoko baldintza hauek guztiak bete beharko dira:

a) Hala badagokio, beharrezkoak diren erreforma- eta zaharberritze-obren hedadura handiagoaren edo txikiagoaren kaltetan izan gabe, etxebizitza horiek guztiak lehendik zeuden eraikuntzetan gaituko beharko dira, eta gehiezin 60 m²(s)-raino zabaltzea baimentzen da. Zabalkuntza horiek eraikin nagusiarik atxiki beharko zaizkio.

Aipatutako zabalkuntzaren kaltetan izan gabe, ez da baimentzen erabilera horietara zuzendutako eraikuntza berriak.

b) Ondorio horietarako, eraikin edo eraikuntza-bloke berean dagoen bestelako etxebizitzarik ez da konputatuko, erregistroan ustiapenari atxikita ez bada.

c) Hurrengo atalean xedatutakoaren kaltetan izan gabe, gaitu nahi den etxebizitza-kopurua edozein izanik ere, 20.000 m²-tik beherako azalera lursail edo finka berriak sortzea ekarriko duen dagozkion finken banantze edo zatiketarik ez da baimenduko, lursail edo finka horiek beste nekazaritza-ustiapen batzuei atxikitzea ziurtatzen bada salbu.

d) Ondorio horietarako, 20.000 m²-tik beherako azalera finketan dauden eraikuntzak finkatzen dira. Hala ere, finka horiek ezin izango dira banandu.

e) Besteak beste, artikuluko honetako «3.B» atalean ezarritako baldintzak bete beharko dira.

Era berean, eraikuntza horietan landa-turismoko erabilera ezartzea baimenduko da, gaian indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzetan.

f) Nekazaritza-ustiapen bakoitzeko bi etxebizitzaren kopurua inola ere gaitu gabe, dagoen etxebizitzak bigarren etxebizitza ezartzeko baldintza egokiak betetzen ez baditu, etxebizitza hori eraikuntza berria eraikitzea baimendu ahal izango da.

B) Nekazaritza-ustiapen arrunta berriak, horien egoitza-erabilera lagungarria zuzendutako edo erabilera horretara zuzendu daitekeen eraikuntzarik ez dutenak.

Nekazaritza-ustiapen berrien egoitza-ustiapen berrietara zuzendutako eraikuntza berriak «D.10 Landa-zona arruntean» kokatutako lurretan besterik ez dira baimentzen. Aipatutako baimena emateko, Arau hauetako 3.4 kapituluaren oro har ezarritako gain, ondoko baldintza hauek bete beharko dira:

a) Artikulu honetako 1. atalean aipatutako alderdiak bertan ezarritako moduan betetzen direla egiaztatzea.

b) Hala badagokio, eta artikuluko honetako 2. atalean adierazitakoaren arabera, ustiapenari lotutako lurren azalera eta hedadurari dagokionez Gipuzkoako Foru Aldundiak erabakitzen duenaren kaltetan izan gabe, aipatutako egoitza-eraikuntza berria baimendu ahal izateko, gutxienez 20.000 m²-ko azalera lursaila ekarri beharko da, eta aipatutako eraikuntza erregistroan lursail horri lotuta geratuko da.

Se autoriza la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a dichas explotaciones agrarias, exclusivamente en terrenos situados en la zona «D.10 Rural Común», previa cumplimentación de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto en este proyecto.

5. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias comunes.

A) Explotaciones agrarias comunes, nuevas o ya existentes, en las que exista una edificación ya destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación, como máximo, de dos (2) viviendas vinculadas a cada una de dichas explotaciones agrarias, con el citado carácter de auxiliares de las mismas, y con una superficie mínima de 150 m²(u) (superficie útil). En todo caso, dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de todas y cada una de las siguientes condiciones:

a) Sin perjuicio del mayor o menor alcance de las obras de reforma y rehabilitación, en su caso necesarias, todas esas viviendas deberán ser habilitadas en edificaciones existentes, autorizándose su ampliación hasta un máximo de 60 m²(t). Estas ampliaciones deberán adosarse al edificio principal.

Sin perjuicio de la citada ampliación, no se autorizan nuevas edificaciones destinadas a esos usos.

b) No se computarán, a estos efectos, otras viviendas existentes en el mismo edificio o bloque de edificación, no adscritas registralmente a la explotación.

c) Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado siguiente, cualquiera que sea el número de viviendas que se pretenda habilitar, no se autorizarán segregaciones o divisiones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 20.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias.

d) Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 20.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

e) Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado «3.B» de este mismo artículo.

Se autoriza, asimismo, en las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia, la implantación de usos de agroturismo en esas mismas edificaciones.

f) Sin que en ningún caso pueda superarse el máximo de las citadas dos viviendas por cada explotación agraria, en el caso de que la edificación existente no reúna condiciones adecuadas para la implantación de la segunda vivienda podrá autorizarse la construcción de la misma en una nueva edificación.

B) Nuevas explotaciones agrarias comunes que no dispongan de edificación destinada a uso residencial auxiliar de la misma, o susceptible de ese destino.

Se autoriza la implantación de nuevas construcciones destinadas a usos residenciales auxiliares de nuevas explotaciones agrarias, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona «D.10 Rural Común». Dicha autorización estará supeditada a la cumplimentación de, además de las establecidas con carácter general en el capítulo 3.4 de estas Normas, las siguientes condiciones:

a) Acreditación de los extremos mencionados en el apartado «1» de este mismo artículo, del modo en él establecido.

b) Sin perjuicio de lo que, en su caso y conforme a lo señalado en el apartado «2» de este artículo, acuerde la Diputación Foral de Gipuzkoa en cuanto a la superficie y extensión de los terrenos vinculados a la explotación, la autorización de la citada nueva edificación residencial requerirá la aportación de una parcela con superficie mínima de 20.000 m², a la que aquella deberá quedar vinculada registralmente.

- c) Eraikuntza-baldintzak:
 — Gutxieneko tarreak:
 * Lurzoru urbanizaezinaren muga: 200,00 m.
 * Lursailaren mugak (indarrean dauden legezko xedapene-
 nek distantzia eta tarte handiagoak ezartzen badituzte, horietan
 ezarritakoari jarraituko zaio): 10,00 m.
 * Babestu beharreko elementu natural edo eraikiekiko
 (zuhaitzak, ubideak, errepedeak, bideak, etab.): Oro har exijitu-
 takoak, indarrean dauden legezko xedapenetan nahiz proiektu
 honetan bertan.
 * Beste finka batzuetan kokatutako egoitza-eraikuntzak:
 50,00 m.
 * Beste finka batzuetan kokatutako egoitzakoak ez diren
 eraikuntzak: 50,00 m.
 * Erabilera horietara zuzendutako gutxieneko lurzoru
 eraikigarria: 150,00 m²(s).
 * Erabilera horietara zuzendutako gehieneko lurzoru erai-
 kigarria: 300,00 m²(s).

* Oinplanoan okupatutako gutxieneko azalera: 120,00 m².

d) Gehieneko etxebizitza-kopurua: 1 etx.

6. Nekazaritza-ustiapenera zuzendutako eraikuntzak.

a) Horien artean, zuzenean nekazaritza-ustiapeneko erabi-
 leretara edota horien erabilera osagarri eta lagungarrietara (kor-
 tak, ukuiluak, lastategiak, siloak, nekazaritza-makineria eta base-
 rriari lotutako pertsonen ibilgailuak gordetzeko eraikuntzak,
 etab.) zuzendutako eraikuntza finko eta egonkor guztiak barne
 hartzen dira, egoitza-erabileretara zuzendutakoak salbuetsita.

b) Antolamenduz kanpo deklaraturakoak soilik salbue-
 tsita, proiektu hau onartu aurretik zeuden eraikuntzak, aipatu-
 tako erabileretara zuzendutakoak, finkatuztat hartuko dira.

Eraikuntzak zabaltzearen ondorioetarako, eraikuntza berrie-
 tarako jarraian ezarritako baldintzak hartuko dira aplikagarri-
 tzat, baldintza horiek aplikaezinak badira salbu. Halakoetan,
 Udalak, justifikatuta, bidezkotzat jotzen duen erabakia hartuko
 du.

c) Erabilera horietara zuzendutako eraikuntza berriek,
 lehendik zeuden nekazaritza-ustiapeneta edo berrietara lotu-
 takoek, ondoko baldintzak bete beharko dituzte:

— Gutxieneko tarreak:

* Oro har:

Lurzoru urbanizaezinaren mugarekiko: 100,00 m.

Beste finka batzuetan kokatutako eraikuntza ez-landatarrak:
 50,00 m.

Lursailaren muga: 10,00 m.

* Landetxe eta abeltzaintza-ustiapen intentsiboak:

Lurzoru urbanizaezinaren muga: 250,00 m.

Beste finka batzuetan kokatutako eraikuntza ez-landatarrak:
 100,00 m.

— Eraikuntza jasotzen duen lursailaren gutxieneko azalera
 (lursail horrek, betiere, fisikoki eta espazialki eremu jarraitua
 osatu beharko du): 5.000 m².

— Gehieneko okupazioa: Eraikuntza jasotzen duen lursai-
 laren %5.

— Profila: II/I.

— Eraikuntzaren altuera: 7,00 m.

— Gehieneko eraikuntza-luzera: 36,00 m.

d) Lur gaineko zuzeneko landaketako berotegiak ezar-
 tzeke, ondoko baldintzak beteko dira:

— Gutxieneko tarreak:

* Lursailaren muga: 5,00 m.

* Beste finka batzuetan kokatutako eraikuntza ez-landata-
 rrak: 20,00 m.

— Lursailaren gehieneko okupazioa (ezarritako zehaztapen
 eta okupazio-indize guztiak berotegia fisikoki jasotzen duen
 lursailari buruzkoak direla ulertuko da):

c) Condiciones de edificación:

— Separaciones mínimas:

* Límite del Suelo No Urbanizable: 200,00 m.

* Límites de la parcela (siempre que las disposiciones
 legales vigentes establezcan distancias y separaciones superio-
 res, se estará a lo dispuesto en las mismas): 10,00 m.

* A elementos naturales o construidos objeto de protec-
 ción (arbolado, cursos de agua, carreteras, caminos, etc.): Las
 exigidas con carácter general, sea en disposiciones legales
 vigentes, o en este mismo proyecto.

* Edificaciones residenciales existentes en otras fincas:
 50,00 m.

* Edificaciones no residenciales existentes en otras fin-
 cas: 50,00 m.

* Superficie edificable mínima destinada a dichos usos:
 150,00 m²(t).

* Superficie edificable máxima destinada a dichos usos:
 300,00 m²(t).

* Superficie mínima ocupada en planta: 120,00 m².

d) Número máximo de viviendas: 1 viv.

6. Construcciones destinadas a la explotación agraria.

a) Se considerarán entre ellas todas las construcciones de
 carácter fijo y estable, destinadas directamente a usos de explo-
 tación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mis-
 mos (cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la
 guarda de maquinaria agrícola y de vehículos de personas vin-
 culadas al caserío, etc.), con excepción de los usos residenciales.

b) Con la sólo excepción de las declaradas fuera de orde-
 nación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes
 con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, y desti-
 nadas a esos usos.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las
 condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edifica-
 ciones, salvo que sean de imposible cumplimentación, en cuyo
 caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución
 que considere oportuna.

c) Las nuevas edificaciones destinadas a esos usos, vincu-
 ladas tanto a explotaciones agrarias existentes como a nuevas,
 deberán cumplimentar las condiciones siguientes:

— Separaciones mínimas:

* Con carácter general:

Al límite del Suelo No Urbanizable: 100,00 m.

Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50,00 m.

Límite de la parcela: 10,00 m.

* Granjas y explotaciones ganaderas intensivas:

Límite de Suelo No Urbanizable: 250,00 m.

Edificaciones no rurales existentes en otras fincas:
 100,00 m.

— Superficie mínima de la parcela receptora de la edifica-
 ción (dicha parcela deberá constituir, en todo caso, un ámbito
 física y espacialmente continuo): 5.000 m².

— Ocupación máxima: 5% de la parcela receptora de la edi-
 ficación.

— Perfil: II/I.

— Altura de la edificación: 7,00 m.

— Longitud de edificación máxima: 36,00 m.

d) La implantación de invernaderos con plantación directa
 sobre el terreno se ajustará a las siguientes condiciones:

— Separaciones mínimas:

* Límite de la parcela: 5,00 m.

* Edificaciones no rurales situadas en otras fincas:
 20,00 m.

— Ocupación máxima de la parcela (el conjunto de deter-
 minaciones e índices de ocupación establecidos se entenderán
 referidos a la parcela físicamente receptora del invernadero):

- * <5.000 m²: %20.
- * >20.000 m²: %10.
- * >60.000 m²: %5.

3.5.3. artikulua. Nekazaritza-erabilera profesionalizatu gabeak.

1. Tramitatzea

Erabilera horiek ezartzeko bidezko udal-lizentzia lortu behar da, Hirigintza Kudeaketari buruzko Araudiaren 44. artikuluko 2. atalean aurreikusitako Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostena ez orde.

2. Gutxieneko lursaila: 2.000 m².
3. Eraikuntza-baldintzak:

— Lursail bakoitzeko txabola bat eraikitzea baimentzen da, lanabesak gordetzera zuzendutakoa, «D.10 Landa-zona arruntan» barne hartutako lurretan soilik. Horretarako, Arau haue-tako 3.4 kapituluaren eskaerak eskakizun orokorrak bete beharko dira.

— Era berean, ondoko baldintza hauek bete beharko dira:

- * Gehieneko sabai-azalera eraikigarria: 15,00 m²(s).
- * Eraikuntzaren altuera: 2,50 m.
- * Lursail-mugekiko tartea: 5,00 m.
- * Lursailaz kanpoko edozein eraikuntzarekiko gutxieneko tartea: 50,00 m.
- * Eraikuntza-ezaugarriak:

Material ez-iraunkor eta erraz desmontagarriekin eraikiko dira, eta gutxieneko zimendatzea izango dute.

Ura hornitzeko edo hondakin-urak husteko instalaziorik ezingo dute izan.

Paisaiari egokitzeko asmoz, Udalak egitura edo estaldurako material jakin batzuk erabiltzea exijitu eta ingurunera hoberen egokituko diren koloreak eta formak zehaztu ahal izango ditu.

4. Egoitza-erabileraok ez diren egungo bordak edo eraikuntzak finkatzen dira, baldin eta, Arau haue-tako «2.6.4» artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpo deklaratu ez badaude. Nolanahi ere, horietan ez da baimenduko egoitza-erabilera ezartzea.

3.5.4. artikulua. Baso-erabilera.

1. Orokorrean eta, bereziki, zuhaitzak landatu eta mozteko, basoa berritzeko, eta paisajea eta natura babesteko arauak aplikatzerakoan kontuan hartu behar da Gipuzkoako Mendiei buruzko 6/1994 Foru Arauak ezarritakoa.

2. Lurraldeak nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapenerako duen gaitasuna asaldatu ez den lekuetan landatuko dira zuhaitzak.

Ondorio horretarako, %30etik beherako maldako larreak ezin izango dira koniferoen landaketa masibora zuzendu.

3. Zuhaitz-landaketa estentsiboak egiteko, aldezturatu, Foru Aldundian nekazaritza-gaietan eskumena duen sailaren txostena eskatuko da betiere.

4. Baso-masen landaketetan, egin nahi diren zona edozein izanik ere, besteak beste, jarraian adierazten diren gutxieneko tartek errespetatu beharko dira:

— Lursailaren beraren mugarekiko: 10,00 m.

Hala ere, distantzia hori murriztu eta ezabatu ere ahal izango da alboko lursailaren jabeak horretarako baimena emanaz gero, edota lursail hori ere baso-erabileratara zuzenduta badago.

— Beste finka batzuetan dauden eraikuntzekiko, edozein erabileratara zuzentzen direla ere: 30,00 m.

Nolanahi ere, sektorean indarrean dagoen araudiak finkatutakoari jarraituko zaio.

- * <5.000 m²: 20%
- * >20.000 m²: 10%
- * >60.000 m²: 5%

Artículo 3.5.3. Usos agrarios no profesionalizados.

1. Tramitación:

Su implantación requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previsto en el apartado «2» del artículo 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Parcela mínima: 2.000 m².
3. Condiciones de edificación:

— Se autoriza la construcción de una nueva chabola por parcela, destinada a la guarda de aperos, exclusivamente en terrenos incluidos en la zona «D.10 Rural Común», debiendo cumplimentarse los requisitos generales exigidos en el capítulo 3.4 de las presentes Normas.

— Asimismo se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- * Superficie de techo edificable máxima: 15,00 m²(t).
- * Altura de edificación: 2,50 m.
- * Separación a lindes de parcelas: 5,00 m.
- * Separaciones mínimas de cualquier edificación ajena a la parcela: 50,00 m.
- * Características constructivas:

Se construirán con materiales no permanentes, serán fácilmente desmontables, y contarán con una cimentación mínima.

No podrán disponer de instalación de abastecimiento de agua o evacuación de aguas residuales.

Por razones de acomodación al paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de estructura o de cubrimiento, y de concretar colores y formas que se adapten mejor al medio.

4. Se consolidan las bordas o edificaciones no residenciales existentes, siempre que, conforme a lo dispuesto en el artículo «2.6.4» de estas Normas, no estén declarados fuera de ordenación. En todo caso, no se autorizará la implantación de usos residenciales en los mismos.

Artículo 3.5.4. Usos forestales.

1. Con carácter general y, particularmente, en la aplicación de aquellos preceptos que versan sobre la plantación y corta de arbolado, repoblaciones y normas de protección del paisaje y de la naturaleza, se estará a lo que al respecto determine la Norma Foral 6/1994, de Montes de Gipuzkoa.

2. Las plantaciones de arbolado se realizarán en los lugares en que no se perturbe la aptitud que el territorio ofrece para la explotación agrícola y ganadera.

A tal efecto, no se podrán destinar a la plantación masiva de coníferas las praderas existentes de pendiente menor al 30%.

3. Para la realización de plantaciones extensivas de arbolado, se solicitará previamente, en todo caso, el correspondiente informe del Departamento competente en materia de agricultura de la Diputación Foral.

4. Las plantaciones de masas forestales, cualquiera que sea la zona en la que se pretendan efectuar se ajustarán, entre otras, a las separaciones mínimas que seguidamente se indican:

— Respecto del límite de la propia parcela: 10,00 m.

En todo caso, esa distancia podrá reducirse e incluso eliminarse en el supuesto de obtener autorización a ese respecto del propietario de la parcela colindante, así como en el de que ésta esté asimismo destinada a usos forestales.

— Respecto de edificaciones existentes en otras fincas, cualquiera que sea el uso al que se destinen: 30,00 m.

En cualquier caso se estará a lo que la normativa vigente del sector determine.

3.5.5. artikulua. Obra publikoei lotutako erabilerak.

1. Kontuan hartutako erabilerak.

Titulartasun eta sustapen publikoko komunikabide-sistemak (hornitegiak barne direla), edo hiri-zerbitzuen azpiegiturak (ur-hornidura, hondakin-uren saneamendua eta arazketa, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista eta bestelakoak) ustiari eta mantentzeko erabilera eta eraikuntza lagungarriak hartuko dira halakotzat, landa-ingurunean ezarri beharrekoak, Arau Subsidiario hauek beren ezarpen-esparrua sistema orokor gisa espresuki zehaztu ez dutenean.

2. Bideratzea.

Eraikuntza-lizentzia eskatu aurretik, Udalari kontsulta bat egingo. Kontsulta horretan, Udalak, arrazoitutako ebazpenean, lursail-ekarpen, eraikigarritasun eta aparkaleku-zuzkidurari buruzko baldintzak zehaztuko ditu, bai eta, dagokionean, alde aurretik plan berezi bat egiteko exigentzia ere.

Nolanahi ere, gai horretan, dagokion administrazioak bere funtzioen eta eskumenen jardunean egiten dituen espediente eta proiektuetan jasotako zehaztapenak kontuan hartuko dira.

3. Lursail-ekarpena.

Ez da oro har aplikatu beharreko baldintzarik ezartzen. Hala ere, Udalak, hala badagokio, ezartzeko baimena eskatzen den erabilerak beste erabilera ez-landatar batzuekin izan lezakeen antza dela-eta, azken horietarako ezarritako lursail-ekarpenari buruzko baldintzak aplikatzea exijitu ahal izango du.

4. Gutxieneko tartekak:

— Lursailaren muga: 5,00 m.

— Egungo etxebizitza-eraikuntzak: 50,00 m.

Horrez gain, kasu bakoitzean indarrean dagoen sektoreko legeriak ezar ditzakeen aplikatuko dira, bai eta honako kapitulu honen gainerako artikuluetan eraikuntza-mota desberdinentzat zehaztutakoak ere.

5. — Eraikuntza-baldintzak:

Udalak, %10eko gehieneko lursail-okupazioaren barruan, bidezkotzat jotzen dituen berariazko eraikuntza-eskakizunak xedatuko ditu, arrazoitutako ebazpen bidez. Nolanahi ere, Ordenantza hauen 3.4. kapituluaren ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

6. Aparkalekua.

Gutxieneko zuzkidura: Plaza bat (1) / 100 m²(s).

3.5.6. artikulua. Lurraldearen ustiapenari lotuta ez dauden nekazaritza-industriak.

1. Halakotzat hartuko dira lurzoru urbanizaezinean ezarri beharreko nekazaritza-industriak, betiere nekazaritza ustiapen bati erabilera lagungarri gisa lotzen ez bazaizkio eta, nolanahi ere, 2.000 m²(s) baino gehiagoko sabai-azalera edota aire zabalean 5.000 m² (l) baino gehiagoko maniobra- edo biltegi-eremua dutenak.

«D.10 Landa-zona arruntean» kokatutako lurretan besterik ez dira baimentzen.

2. Eraikuntza eta urbanizazio baldintzak.

— Ekarpen gisa gaineratutako gutxieneko lursaila: 20.000 m².

— Eraikuntzek Arau hauetako 3.4. kapituluaren exijitzen diren eskakizun orokorrak beteko dituzte (ibilgailuen sarbidea antolatzearen ondorioetarako erabilera «ez-landatartzat» hartuko dira) Halaber, kapitulu honetako 3.5.2. artikulua 6. epigrafean nekazaritza-ustiapenera zuzentzen diren eraikuntzetarako ezartzen diren baldintzak bete beharko dituzte.

3.5.7. artikulua. Egoitza-erabilera autonomoak.

«D.10», «D.20» eta «D.30» zonetan kokatutako eraikuntzetan, proiektu hau onartu aurretik jadanik erabilera horietara zuzenduta eta antolamenduz kanpo deklaratu gabe baldin bazeuden, besterik ez dira baimentzen.

Artículo 3.5.5. Usos vinculados a las obras públicas.

1. Usos considerados.

Tendrán esta consideración los usos y construcciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones (incluidas las estaciones de servicio), o infraestructuras de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros), de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por estas Normas Subsidiarias.

2. Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

3. Aportación de parcela.

No se establecen condiciones aplicables con carácter general, si bien el Ayuntamiento podrá exigir en su caso, por la eventual analogía del uso cuya implantación se solicita con otros usos no rurales, la aplicación de las condiciones de aportación de parcela establecidas para estos últimos.

4. Separaciones mínimas:

— Límite de la parcela: 5,00 m.

— Edificaciones de vivienda existentes: 50,00 m.

Además se aplicarán las que se establezcan en cada caso en la legislación sectorial vigente, y, recíprocamente las que se definen para los diferentes tipos de edificaciones en el resto del articulado del presente capítulo.

5. Condiciones de edificación:

Dentro de una ocupación de parcela máxima del 10%, el Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos, mediante resolución motivada. En cualquier caso, deberán cumplimentarse las normas de carácter general establecidas en el capítulo 3.4 de las presentes Ordenanzas.

6. Aparcamiento.

Dotación mínima: Una (1) plz./ 100 m²(t).

Artículo 3.5.6. Industrias agrarias no vinculadas a la explotación del territorio.

1. Se considerarán como tales las industrias agrarias que deban implantarse en suelo no urbanizable, no vinculadas como usos auxiliares a una explotación agraria, y, en cualquier caso las que tengan una superficie de techo mayor de 2.000 m²(t) o un espacio de maniobra o almacenamiento al aire libre de más de 5.000 m² (p).

Se autorizará exclusivamente su implantación en terrenos integrados en la zona «D.10 Rural Común».

2. Condiciones de edificación y urbanización.

— Parcela aportada mínima: 20.000 m².

— Las edificaciones cumplimentarán los requisitos generales exigidos en el capítulo 3.4 de las presentes Normas (a los efectos de la disposición de acceso rodado se considerarán como «usos no rurales»), y, las condiciones que se establecen en el epígrafe «6» del artículo 3.5.2. del presente capítulo para las construcciones destinadas a la explotación agraria.

Artículo 3.5.7. Usos residenciales autónomos.

Se autoriza su implantación, exclusivamente, en edificaciones situadas en las zonas «D.10», «D.20» y «D.30», existentes con anterioridad a la aprobación de este proyecto, ya destinados a dicho uso, y no declarados fuera de ordenación.

Aitzitik, bordetan eta aurretik erabilerak horietara zuzenduta ez zeuden eraikuntza finkatueta ez dira baimenduko.

Oro har, eraikuntza bakoitzean gehienez bi (2) etxebizitza ezartzea baimentzen da, eta etxebizitza horiek gutxienez 150 m²(e) -ko (azalera erabilgarria) gutxieneko azalera izan beharko dute.

Edozein arrazoiengatik antolamenduz kanpokotzat deklaratu badira salbu, aipatutako etxebizitza-kopurua gainditzen duten eraikuntzak finkatzen dira, bai eta lehen adierazitakoa baino azalera erabilgarri txikiagoa duten egungo etxebizitzak ere.

3.5.8. artikulua. Baimendu daitezkeen bestelako erabilerak ez-landatarrak.

1. Zona desberdinetan baimendutako hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitariokoak, titulartasun publiko nahiz pribatukoak, eta titulartasun pribatuko zerbitzu-azpiegiturarako erabilerak kontuan hartzen dira horien artean, landa-ingurunean ezarri beharrekoak, beren erabilgarritasun publiko edo interes sozialaren ikuspuntutik aski justifikatzen bada.

2. Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitariokoak egungo eraikuntzetan ezartzea.

Hurrengo 3. atalean adierazitako salbuespen bakarrekin, aipatutako erabilerak proiektu hau onartu aurretik zeuden eraikuntzetan, antolamenduz kanpokotzat deklaratu gabekoetan, besterik ez dira baimentzen. Dena den, ondoko baldintza hauek bete beharko dira:

— Oro har, aipatutako eraikuntzak proiektu hau onartzeko garaian dituzten ezaugarriekin (eraikuntzaren parametro formalkak, eraikuntza-aprobetxamendua, etab.) finkatuz hartuko dira.

— Indarrean dauden legezko xedapenetan eta horien ondoriozkoetan ezarritakoaren kaltetan izan gabe, gehienez 60 m²(s) -ko azalera mota horretako eraikuntzak ezartzea baimentzen da.

Zabalkuntzak eraikin nagusiarik atxiki beharko zaizkio betiere.

Aipatutakoa baino zabalkuntza handiagoak baimentzeko, hurrengo 3. atalean azaldutako baldintzak bete beharko dira.

— 20.000 m²-tik beherako azalera lursail edo finka berriak sortzea ekarriko duen dagozkion finken banantze edo zatiketarik ez da baimenduko inola ere, lursail edo finka horiek dauden beste nekazaritza-ustiapen batzuei atxikitzea ziurtatzen bada salbu.

— Ondorio horietarako, 20.000 m²-tik beherako azalera egungo eraikuntzak finkatzen dira, nahiz eta ezin izango diren banandu.

— Besteak beste, Hirigintza-arau hauetako «3.5.2» artikuluko «3.B» atalean ezarritako baldintzak bete beharko dira.

3. Hirugarren sektoreko erabilerak eta ekipamendu komunitariokoak eraikuntza berrietan ezartzea.

Salbuespen gisa, baldin eta proposatutako helburua egungo eraikuntzetan ezartzea ez bada, aipatutako erabileretara zuzendutako eraikuntza berriak egitea baimendu ahal izango da, betiere, besteak beste, ondoko baldintza hauek betez gero:

— Baimena eman ahal izateko, Hirigintza-arau hauetako «2.3.4» artikuluan adierazitakoaren arabeko plan berezi bat egin eta onartu behar izango da. Plan horrek, aipatutako egoeraz gain, ondokoa justifikatu beharko du:

* Landa-ingurunean proposatutako jardueren eta eraikuntzen kokapena egokia izatea

* Proposatutako helburuaren erabilgarritasun publikoa eta interes soziala.

— Arau hauetan, besteak beste «3.4» kapituluaren ezarritako aplikazio orokorrekoak.

— Ekarpene gisa gaineratutako lursailaren gutxieneko azalera: 20.000 m².

Por el contrario, no se autorizará su implantación en bordas u otro tipo de edificaciones existentes y consolidadas no destinadas con anterioridad a dicho uso.

Con carácter general se autoriza la implantación de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación, debiendo tener, en todo caso, esas viviendas una superficie mínima de 150 m²(u) (superficie útil).

Salvo que por cualquier circunstancia se declaren fuera de ordenación, se consolidan las edificaciones existentes que superen el citado número de viviendas, así como las viviendas existentes cuya superficie útil sea inferior a la antes mencionada.

Artículo 3.5.8. Otros usos no rurales susceptibles de autorización.

1. Se consideran entre ellos los usos terciarios y de equipamiento comunitario, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y se justifique suficientemente desde el punto de vista de su utilidad pública o su interés social.

2. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en edificaciones existentes.

Con la sola excepción señalada en el apartado «3» siguiente, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación del presente proyecto, y no declaradas fuera de ordenación, debiendo, eso sí, cumplirse las siguientes condiciones:

— Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características (parámetros formales de la edificación; aprovechamiento edificatorio; etc.) que tengan en el momento de aprobación del presente proyecto.

— Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 60 m²(t).

Dichas ampliaciones deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada a la cumplimentación de las condiciones expuestas en el apartado «3» siguiente.

— En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas o fincas con superficie inferior a 20.000 m², salvo que se garantice su adscripción a otras explotaciones agrarias existentes.

— Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 20.000 m², si bien estas no podrán ser objeto de segregaciones.

— Deberán cumplimentarse, entre otros, las condiciones establecidas en el apartado «3.B» del artículo «3.5.2» de estas Normas Urbanísticas.

3. Implantación de usos terciarios y de equipamiento comunitario en nuevas edificaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones ya existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, siempre que se cumplimenten, entre otras, las siguientes condiciones:

— La autorización estará supeditada a la previa y preceptiva formulación y aprobación, conforme a lo señalado en el artículo «2.3.4» de estas Normas Urbanísticas, de un plan especial que justifique, además de la circunstancia antes comentada:

* La idoneidad del emplazamiento de las actividades y edificación propuestas en el medio rural.

* La utilidad pública y el interés social del objetivo propuesto.

— Las de aplicación general establecidas en las presentes Normas, y, entre otras, en su capítulo «3.4».

— Superficie mínima de la parcela aportada: 20.000 m².

Ekarpen gisa gaineratutako lursailak, azalera aipatutakoa baino handiagoa badu ere, fisikoki eta espazialki eremu jarraitua osatu beharko du betiere, eta ondorio guztietarako (erregistra, etab.) eraikuntzari lotuta geratuko da.

— Eraikuntza-baldintzak:

* Lursailaren mugekiko: 10,00 m.

* Lurzoru urbanizaezinaren mugarekiko: 250,00 m.

* Beste finkan dauden eraikuntza landatar edo ez-landata-reekiko: 250,00 m.

* Gehieneko sabai-azalera eraikigarria:

Lursaila < 6,0 ha: 1.800,00 m²(s).

Lursaila > 6,0 ha: 2.400,00 m²(s).

6,0 ha-tik gorako lursailei dagokienez, plan bereziak aipatutako sabai-azalera eraikigarria birdoitu ahal izango du, alde aurretik hori justifikatuz gero.

— Aparkaleku-zuzkidura: 1 plz./100 m²(s) [gutx.].

— Etxebizitza lagungarria: 1 etx./lurs. [gehi.].

Instalazioen arduradunei edo zaindariei zuzenduko zaie eta baimendutako eraikuntza-aprobetxamenduaren barruan eraikiko da. Ahal izanez gero, eraikin nagusian barne hartuko da.

— Aipatutako plan bereziak ezartzen dituen gainerako baldintzak.

4. Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu-azpiegitu-retarako erabilera.

Erabilera autonomo gisa ezartzeko, Hirigintza-arau haue-tako 3.4 kapituluan jasotako baldintza orokorrez gain, bertako 3.5.5 artikuluko 2., 3., 4., 5. eta 6. ataletan ezarritako irizpideei jarraitu beharko zaie. Nolanahi ere, baimena 2.6.3 artikuluko 3. atalean xedatutakora egokituko da.

3.5.9. artikulua. «D.30. Babes bereziko landa-zona (Aralarko parke naturala) « zonaren hirigintza-erregimena.

«D.30. Babes bereziko landa-zona (Aralarko parke natura-l) « zonaren hirigintza-erregimena Aralarko natur baliabi-deak Antolatzeko Plan Bereziaren ezarritakoa izango da.

LAUGARREN TITULUA

HIRIGINTZA-ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK

4. KAPITULUA

4.1. artikulua. *Elementu katalogatuak babesteko erregimenaren formulazioa.*

Katalogo hau indarrean dagoen hirigintza-legeriaren arabe-ra (Hiri Plangintzako Araudiaren 86 eta 87. artikulua eta horiekin bat datozen gainerako xedapenak) egin da eta helburu hau du: Euren interes artistiko, kultural, historiko, ekologiko edo naturalistikoaren ondorioz, litezkeen esku-hartze suntsitzaile edo narriatzaileetatik zaindu eta babestu egin behar diren Ataungo udal-mugaeko multzo, ondasun eta elementu eraiki nahiz naturalen zerrenda finkatzea.

Zerrenda hori dokumentu honetan bertan barne hartutako «elementu katalogatuen zerrendan» aipatzen diren ondasunek eta elementuek osatzen dute.

Ondasun eta elementu horiek guztiak, bai dokumentu honetan bertan, bai gai horretan indarrean dauden gainerako legezk-xedapenetan (Euskal Kultur Ondareari buruzko 1990eko uztaila-ren 3ko Legea, etab.) ezarritako babes-erregimenari lotuta daude.

4.2. artikulua. *Ondasun eta elementu katalogatuak babeste-ko erregimen orokorra.*

1. Elementu katalogatuetan ezin izango da esku-hartze suntsitzaile edo narriatzaile egin, baliorik gabeko eranskinak edota haien izaera hutsaltzen dutenak ezabatzea helburu dutenen kaltetan izan gabe.

La parcela aportada, aún cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos –registralmente, etc.– a la edificación.

— Condiciones de edificación:

* A los límites de la parcela: 10,00 m.

* Al límite del Suelo No Urbanizable: 250,00 m.

* A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250,00 m.

* Superficie de techo edificable máxima:

Parcela < 6,0 Ha. 1.800,00 m²(t).

Parcela > 6,0 Ha. 2.400,00 m²(t).

Tratándose de parcelas con superficie superior a 6,0 Ha., y previa justificación al respecto, el plan especial a formular podrá reajustar la citada superficie de techo edificable.

— Dotación de aparcamiento: 1 plz./100 m²(t) [mín.].

— Vivienda auxiliar: 1 viv./parc. [máx.].

Se destinará a las personas que regenten o custodien las instalaciones, y, se construirá dentro del aprovechamiento edificatorio autorizado e integrada, si ello fuese posible, en el edificio principal.

— Restantes condiciones que establezca el referido plan especial.

4. Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su implantación como uso autónomo se ajustará, además de a los condicionantes generales expuestos en el capítulo 3.4, a los criterios establecidos en los apartados, «2», «3», «4», «5» y «6» del artículo 3.5.5, de las presentes Normas Urbanísticas; en todo caso, su autorización se ajustará a lo dispuesto en el apartado «3» del artículo 2.6.3.

Artículo 3.5.9. Régimen urbanístico de la zona «D.30. Zona Rural de Protección Especial (Parque Natural de Aralar)».

El régimen urbanístico de la zona «D.30 Zona Rural de Protección Especial (Parque Natural de Aralar)» será el establecido en el Plan Especial de Ordenación de los recursos naturales del Aralar.

TITULO CUARTO

NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO URBANISTICO CATALOGADO

CAPITULO 4

Artículo 4.1. *Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.*

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente (Artículos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, y demás disposiciones concordantes), el presente Catálogo tiene, por un lado, como fin, la determinación de la relación de conjuntos, bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Ataun, que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico, etc. deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos mencionados en el «listado de elementos catalogados», incluido en este mismo documento.

Todos esos bienes y elementos están sometidos al régimen de protección establecido tanto en este mismo documento, como en las demás disposiciones legales vigentes en la materia (Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, etc.).

Artículo 4.2. *Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.*

1. Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

2. Bidezko udal-lizentzia eskatu aurretik, dagokion jabeak edo sustatzaileak Udalarari kontsulta egin ahal izango dio, ezarritako babes-helburuen testuinguruan proiektatutako esku-hartzeen egokitasunari buruz, eta eraikuntza eta horren elementuak babesteko betebeharrak zehatzak gauzatzearen inguruan ere.

Helburu horrekin, Udalarari aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko dio, egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak zehetasunez jasoko dituena.

Kontsulta horren aurrean Udalarari hartutako jarrerak ez du baztertuko dagokion lizentziari buruzko ebazpenean behar bada baldintza gehigarriak finkatzeko aukera.

Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak lizentzia-eskaera zuzenean egin ahal izango du, aurkeztutako proiektua, eragin-korra izan dadin, udal-ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu behar diren, edota, baita ere, baimena eskatu dueneko esku-hartzea egindako txosten teknikoetan ezarritako babes-irizpideetara ez egokitzeagatik baztertu ahal izatearen kaltetan izan gabe.

3. Bai kontsulta bai eta eraikuntza- edo urbanizazio-proiektua ere dagozkion organismoek (Eusko Jaurlaritzan nahiz Gipuzkoako Foru Aldundia) igarriko zaizkie, proiektatutako esku-hartzeek legez haien babesari eta esku-hartzeari lotuta dauden ondasunetan eragina badute.

4. Ondasun katalogatuetan egin beharreko obrek aurreko ataletan aipatutako xedapenetan ezarritako babes-baldintzak bete beharko dituzte.

5. Hala bada dagokio, Euskal Kultur Ondareari buruzko 1990eko uztailaren 3ko Legean ezarritako erregimenari lotutako eraikinen edo horien elementuen aurre-deklarazioa, haren 36. artikuluan ezarritako erregimen eta prozedurara egokituko da.

6. Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailaren 1996ko azaroaren 11ko erabakiak eragindako eremuak eta elementuak, hala bada dagokio, erabaki horren bidez hasitako espedientearen testuinguruan ezarritako babes arkeologikoari buruzko erregimenari lotuta egongo dira.

Proiektu honetan ezarritako araudia ez da aplikagarritzat hartuko ondasun eta elementu horietarako.

4.3. artikulua. Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimenaren modalitateak.

1. Ondasun eta elementu katalogatuak, kasu kasu, proiektu honetako «C. Hirigintza-ondarearen katalogoa» dokumentuan barne hartutako «Ondasun eta elementu katalogatuen zerrenda. Babes-maila» atalean adierazitako babes-mailari lotuta egongo dira.

Babes-maila bakoitzean egin beharreko esku-hartzeak honako xedapen hauetara egokituko dira:

— Monumentu kategoriarekin katalogatutako ondasunetarako —Burniola eta Errota, 2003ko uztailaren 24ko Aginduaren arabera—, honako betebeharrak hau ezartzen da, Euskal Kultur Ondareari buruzko 7/1990 Legeak dioenez: Proposatzen diren obrek haien artapena eta balioztapena bermatu behar dituzte, izan litezkeen esku-hartzeak zaharberritze artatzaile motakoekin barruan sartuz.

— Ondasun inbentariagarri gisa kalifikatutako elementuetarako —Zubikoeta jauregia, Tourseko San Martin eliza, San Gregorio eliza eta Zelabear etxea— izan litezkeen esku-hartzeak zaharberritze zientifiko eta artatzaile motakoetara mugatuta daude, hiriritu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduerak babestuei buruzko 317/2002 Dekretuko I. Eranskinean —«Birgaitzeko Esku-hartzeak»— definituta dagoen bezala.

— Toki mailako babesa duten ondasunetan egin beharreko obrek eta esku-hartzeek haien bolumentria orokorra, kanpoko irudia, egiturazko eta tipologiazko banaketa oinarritzko errespetatu behar dituzte. Horiek horrela, halako obrak Eraberrikun-

2. Previamente a la solicitud de la correspondiente licencia municipal, el propietario o promotor afectado podrá formular ante el Ayuntamiento una consulta referida a la idoneidad de las intervenciones proyectadas en el contexto de los objetivos de preservación establecidos, así como a la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento, un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso, el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o, de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

3. Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes (sea Gobierno Vasco o Diputación Foral de Gipuzkoa), siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

4. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán cumplimentar en todo caso las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

5. La declaración de ruina de los edificios o elementos de los mismos, sometidos, en su caso, al régimen establecido en la Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo.

6. Las áreas y los elementos afectados por la resolución del Departamento de Cultura de Gobierno Vasco, de 11 de noviembre de 1996, quedarán sujetos, en su caso, al régimen de protección arqueológica que se establezca en el contexto del expediente incoado mediante dicha resolución.

La normativa establecida en este proyecto no se entenderá aplicable a esos bienes y elementos.

Artículo 4.3. Modalidades del régimen de protección de los bienes y elementos catalogados.

1. Los bienes y elementos catalogados quedarán sujetos, en cada caso, al nivel de protección señalado en la «Relación de bienes y elementos catalogados. Nivel de protección». Incluido en el documento «C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico» de este proyecto.

Las intervenciones u obras a realizar para cada nivel de protección se ajustarán a las siguientes determinaciones:

— Para los bienes catalogados como Bien Cultural con la categoría de Monumento —Ferrería y Molino Errota según Orden de 24 de julio de 2003— se establece, según la Ley 7/1990 del Patrimonio Cultural Vasco, la obligación de que las obras propuestas garantizarán su conservación y puesta en valor, enmarcándose las posibles intervenciones en los términos de restauración conservadora.

— Para los elementos calificados como Bien Inventariable —Palacio de Zubikoeta, Iglesia de San Martín de Tours, Iglesia de San Gregorio y Casa Zelabear— las posibles intervenciones quedan limitadas a las del tipo de Restauración Científica y Restauración Conservadora, en los términos en que queda definido en el Anexo I «Intervenciones de Rehabilitación» contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbano y Edificado.

— Los bienes con un grado de protección local las obras o intervenciones a realizar en ellos habrán de respetar su volumetría general, imagen exterior y distribución tipológica y estructural básica. En este sentido este tipo de obras se encu-

tza kategorian sartzen dira, hiritartu eta eraikitako ondarea birgaitzeko jarduera babestuei buruzko 317/2002 Dekretuak ezarritakoaren arabera.

2. Gipuzkoako Foru Aldundiaren nahiz Eusko Jaurlaritzaren babespeko ondasunetan eta elementuetan eragina duten obra eta esku-hartzeetarako, gai horretan indarrean dagoen legerian aurreikusitako txostenak, baimenak, etab. beharko dira.

Era berean, aipatutako babesari lotuta ez dauden ondasunetan eta elementuetan proiektatutako obra eta esku-hartzeen hedadura eta ondorioak kontuan izanda, Udalak adierazitako erakundeen lankidetzeta eta esku-hartzea eskatu ahal izango, obra eta esku-hartze horien bideragarritasuna zehazteko asmoz.

«B. HIRIGINTZA-ARAUAK» DOKUMENTUA

ARAU PARTIKULARRAK

HEE 1

Azalera: 17.384 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Zubikoetako sektoreko zatiko planaren zehaztapenak finkatzea, esparruaren industria-garapena eta, ondorioz, plan horretan bildutako antolamendu-irizpide orokorrena ahalbidetzen duelako.

Eremuaren industria-garapena kolmatatzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

- B.10 ZONA (industria-zona arrunta) (Azalera: 17.384 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatatzeko baldintzak:

Eraikuntza-aprobetxamendua indarrean dagoen zatiko planak definituko da izango da.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Indarrean dagoen zatiko planak definitutakoak izango dira.

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Indarrean dagoen zatiko planaren zehaztapenak finkatzen dira.

Jardun-programa: Indarrean dagoen zatiko planaren etapa-plana finkatzen da.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

Eremurako zonakatzeko xehatuko baldintzak, araubidez, indarrean dagoen zatiko planean ezarritakora egokituko dira.

2. Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Eremuko urbanizazio-obra idatzitako urbanizazio-proiektuan oinarrituta burutu dira. Beraz, edozertarako, proiektu horren zehaztapenak finkatzen dira.

3. Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.

— Kudeaketa baldintzak:

Eremua garatzeko idatzitako konpentsazio-proiektua finkatzen da.

— Urbanizazio-obretarako proiektuak egiteko baldintzak:

Eremua garatzeko oinarri hartu den urbanizazio-proiektua finkatzen da.

dran en la categoría de Reforma según lo establecido en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

2. Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a la tutela, sea de la Diputación Foral de Gipuzkoa o del Gobierno Vasco, serán objeto de los informes, autorizaciones, etc. previstos en la legislación vigente en la materia.

Asimismo, en atención al alcance y a los efectos derivados de las obras y actuaciones proyectadas en bienes y elementos no sujetos a la citada tutela, el Ayuntamiento podrá solicitar la colaboración e intervención de las mencionadas entidades a los efectos de determinar la viabilidad de aquellas obras y actuaciones.

DOCUMENTO «B. NORMAS URBANISTICAS»

NORMAS PARTICULARES

A.I.U. 1

Superficie: 17.384 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar las determinaciones del Plan Parcial del Sector de Zubikoeta que posibilita el desarrollo industrial del ámbito y, por tanto, de los criterios generales de ordenación en él contenidos.

Colmatar el desarrollo industrial del Area.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación Global.

- ZONA B.10 (Zona Industrial Común) (Superficie: 17.384 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento edificatorio será el definido por el Plan Parcial vigente.

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Serán los definidos por el Plan Parcial vigente

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Se consolidan las determinaciones del Plan Parcial vigente.

Programa de actuación: Se consolida el Plan de Etapas del Plan Parcial vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el Plan Parcial vigente.

2. Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.

Las obras de urbanización del Area se han ejecutado en base al Proyecto de Urbanización redactado al efecto, por lo que, para cualquier eventualidad, se consolidan sus determinaciones.

3. Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.

— Condiciones de Gestión:

Se consolida el Proyecto de Compensación redactado para el desarrollo del Area.

— Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:

Se consolida el Proyecto de Urbanización en base al cual se ha desarrollado el Area.

— Egikaritzeko epea:

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, antolatutako esparruaren zatiko planean ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

HEE 2

Azalera: 20.561 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Eremuan, udalerriko industria-lurzoruaren eskaintza zabalduko duen industria-garapena ahalbidetzea.

Eremua lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta dago eta dagokion zatiko plana egin eta bideratu ondoren garatu beharko da.

Egin beharreko zatiko planak GI-120 errepidetik sartzeko baldintzak zehaztu beharko ditu, Gipuzkoako Foru Aldundiko Errepide Departamentuak ezartzen dituen baldintzen arabera. Plan horrek, era berean, ibai-ertzeko pasealekua antolatu beharko du, San Martín auzoa eta «Umarki» artean aurreikusitako oinezkoentzako ibilbideari jarraitasuna emateko.

Industria-eraikuntzak inguruetako egoitza-eraikuntzatik («Ajarresta» eraikina) gutxienez berrogei (40) metrora kokatu beharko du, eta ibai-ertzetik gutxienez hamasei (16) metrora. Era berean sei (6) metroko tartea ezartzen da urbanizaziorako, Agauntza ibaiaren ohiko ur-emari handienen lerrotik neurtuta.

Egin beharreko zatiko planak agertu beharko du espreski debekatuta dagoela lurpeko akuifero urak kutsa ditzaketen era guztietako isurketak egitea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

- B.10 ZONA (industria-zona arrunta)
(Azalera:18.349 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Zonaren eraikigarritasuna: 0,575 m²(t)/m².

Zonaren eraikuntza-aprobetxamendua (datu orientagarria): 10.553 m²(t).

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Eraikuntza perfila: I/I.

Eraikuntza altuera: 9,00 m.

Lerrokadurak: Industria-eraikuntzak Agauntza ibaiaren ertzetik 16 metrora kokatu beharko du eta Eremuaren inguruetan dagoen egoitza-eraikuntzatik 40 metrora, eta urbanizazioak 6 metroko tartera kokatu beharko du ibaiaren ohiko ur-emari handienen lerrotik neurtuta.

- E.10 ZONA (errepideak)
(Azalera:2.212 m²)

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lurzoru urbanizagarria

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zatiko plana.

Jardun-programa: Zatiko plana burutzea.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Banaketa-eremua: Eremuak bere osotasunean «BE 2.1.» banaketa-eremua osatzen du.

Ereduzko aprobetxamendua: 0,575 m²(t)(B.10)/m².

— Plazos de Ejecución:

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los parcelares se aplicarán las condiciones establecidas en el Plan Parcial del ámbito ordenado.

A.I.U. 2

Superficie: 20.561 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Posibilitar un desarrollo industrial en el Area que amplíe la oferta de suelo industrial en el municipio.

El Area, que se clasifica como suelo apto para urbanizar, se deberá de desarrollar mediante la formulación y tramitación del correspondiente Plan Parcial.

El Plan Parcial a formular deberá definir las condiciones de accesibilidad desde la GI-120 de acuerdo con las condiciones que determine el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa y deberá, asimismo, ordenar el paseo del borde de río dando continuidad al itinerario peatonal previsto entre el barrio de San Martín y «Umarki».

La edificación industrial deberá de separarse un mínimo de cuarenta (40) metros de la edificación residencial existente en las inmediaciones (edificio «Ajarresta») y deberá de guardar una distancia mínima de dieciseis (16) metros desde el borde del río. Asimismo se establece un retiro de seis (6) metros para la urbanización medido con respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias del río Agauntza.

El Plan Parcial a formular deberá de reflejar la prohibición expresa de realizar vertidos de cualquier naturaleza que puedan contaminar las aguas de acuíferos subterráneos.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación Global.

- ZONA B.10 (Zona Industrial Común)
Superficie:18.349 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Edificabilidad zonal: 0,575 m²(t)/m².

Aprovechamiento edificatorio zonal (dato orientativo): 10.553 m²(t).

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil de edificación: I/I.

Altura de edificación: 9,00 m.

Alineaciones: Las edificaciones industriales deberán de separarse 16,00 m. del borde del río Agauntza y 40,00 m. de la edificación residencial existente en las inmediaciones del Area, y la urbanización deberá separarse 6,00 m. del borde del río medidos con respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias del mismo.

- ZONA E.10 (Carreteras)
(Superficie:2.212 m²)

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo apto para urbanizar.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Parcial.

Programa de actuación: Ejecución del Plan Parcial.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

Area de Reparto: El área constituye en su totalidad el área de reparto «AR 2.1.».

Aprovechamiento Tipo: 0,575 m²(t)(B.10)/m².

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.

1. *Kalifikazio xehatua.*

Eremurako zonakatzeko xehatuari buruzko baldintzak arau partikular honen zehaztapenak garatzen dituen zatiko planean jasotako zehaztapenetara egokituko dira.

2. *Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.*

Egin beharreko zatiko planak aurreikusita dagoen industria-garapen berria antolatze beharrezko urbanizazio-obra definituko ditu, zehazki GI-120 errepidearekin lotura egokia egiteko beharrezkoak.

3. *Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.*

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

Eremuaren sustapenak urbanizazio-obra guztiak finantzatu beharko ditu, zubi berria eraikitzeak eta horren eta GI-120 errepidearen arteko elkargunekoak, eta horren ondorioz errepidean egin beharreko jardunak ere barne direla.

HEE 3

Azalera: 5.805 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Eremuan dauden eraikuntzak (Medikueta eta Bidebieta Etxea) eta 24 etxebizitza atxiki eraikitzeak landutako xehetasun-azterlanaren garapen gisa burututakoak finkatzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. *Kalifikazio globala.*

- A.30 ZONA (garapen baxuko egoitza) (Azalera:5.805 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen da.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da.

2. *Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.*

Lurzoruaren sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ondoren.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.

1. *Kalifikazio xehatua.*

Zonakatzeko xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatzeko xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. *Calificación Pormenorizada.*

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada del Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Parcial que desarrolle las determinaciones de la presente Norma Particular.

2. *Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.*

El Plan Parcial a formular definirá las obras de urbanización necesarias para la ordenación del nuevo desarrollo industrial previsto y, en particular las necesarias para garantizar una correcta conexión con la GI-120.

3. *Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.*

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La promoción del Area deberá financiar la totalidad de las obras de urbanización, incluidas la construcción del nuevo puente y la solución de la intersección de éste con la GI-120, incluidas las actuaciones que de ello se deriven en la citada carretera.

A.I.U. 3

Superficie: 5.805 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar las edificaciones existentes en el Area (Medikueta y Bidebieta Etxea) y las que se han llevado a cabo como desarrollo del Estudio de Detalle elaborado para la construcción de las 24 viviendas adosadas.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. *Calificación Global.*

- ZONA A.30 (Residencial de bajo Desarrollo) (Superficie:5.805 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el que se derive la forma actual de las edificaciones.

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de dichas edificaciones.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones.

2. *Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.*

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. *Calificación Pormenorizada.*

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

HEE 4

Azalera: 11.053 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Eremuan dagoen eraikuntza finkatzea eta, aldi berean, familia bakarreko edo familia biko etxebizitzetan oinarrituta egoitza-garapen berri bat ahalbidetzea, San Martingo hilerriko sarbidearen inguruan, Ataungo udalerriko kudeaketa-eskalara egokitutako unitate-kopuruarekin. Garapen hori antolatutako esparruaren eta GI-120 errepidearen artean kokatutako mendi-hegalean etorkizunean litezkeen okupazioak hipotekatuko ez diren moduan diseinatuko da.

San Martingo hilerriko sarbidea zabaltzea eta egungo zirkulazio-baldintzetara egokitzea.

Etxeberri Haundi baserriaren ondoan familia biko eraikin bat egiteko bidea ematea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

- A.30 ZONA (garapen baxuko eraikuntzako egoitza)

(Azalera: 11.053 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeke baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

Aprobetxamendu berria:

BU 4.1 eta BU 4.2 unitateetan, eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehieneko inguratzailearen emaitzazkoa izango da. Inguratzaile hori Arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan zehaztutako profilak, altuerak eta lerrokadurak mugatzen dute.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

Eraikuntza berria:

Eraikuntza profila: II(b) / I

Eraikuntza altuera: 7,50 m

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da.

Eraikuntza berria:

BU 4.1: 14 etx.

BU 4.2: 2 etx.

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizazioerik gabeko burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan, eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarri azalarekin zatitzearen emaitzazkoa izango da. (Ondorio guttiarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutako ari jarraituko zaio)

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutako ari jarraituko zaio.

A.I.U. 4

Superficie: 11.053 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar la edificación existente en el Area a la vez que posibilitar un nuevo desarrollo residencial en base a viviendas unifamiliares o bifamiliares entorno al vial de acceso al cementerio de San Martín con un número de unidades adecuadas a la escala de gestión del municipio de Ataun. Este desarrollo se diseña de manera que no hipoteque futuras posibles ocupaciones de la ladera situada entre el ámbito ordenado y la carretera GI-120.

Ampliar el vial de acceso al Cementerio de San Martín adecuándolo a las condiciones actuales de circulación.

Posibilitar la construcción de un edificio bifamiliar junto al caserío Etxeberri Haundi.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación Global.

- ZONA A.30 (Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)
(Superficie: 11.053 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

Aprovechamiento nuevo:

En la U.E. 4.1 y U.E. 4.2 el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Nueva edificación:

Perfil de edificación: II(b) / I

Altura de edificación: 7,50 mts.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 4.1: 14 viv.

U.E. 4.2: 2 viv.

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto)

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 4.1: 2.240,00 m²(t).

BU 4,2: 460,00 m²(t).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 4.1: 14 etx.

BU 4,2: 2 etx.

2. *Eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.*

Bidearen goialdean egin beharreko eraikuntzen lerrokatadura bat etorri ahal izango da bidearen aurreko lursail-mugarekin. Gainerako kasuetan, lursailaren aurrealdea mugatzen duen lerrokaturatik hiru (3) metrora kokatu beharko da.

3. *Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.*

San Martingo hilerrirako sarbidea zabaltzea, 4.1 burutzapen-unitatean barne hartutako esparruan.

4. *Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.*

— Kudeaketa baldintzak:

Hurrenez hurren, gutxi gorabehera 7.927 m²-ko eta 1.885 m²-ko azalera duten BU 4.1 eta BU 4.2 burutzapen-unitateak mugatzen dira.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak: BU 4.1 unitatea garatzearen ondoriozko espazio publikoen urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatu dute.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak: BU 4,2 unitatea garatzearen ondoriozko espazio publikoen urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatu dute.

— Egikaritzeko epea:

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honetan oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

HEE 5

Azalera: 3.780 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

San Martin auzoan, Agauntza ibaiaren beste aldean kokatutako eraikuntzei (Intxaurren, Zelaieta, Altzanipe, Lizardi, Ubarrieta eta berrikusten dauden AASSetako GU 53 unitatean duela gutxi amaitutakoak) dagokien esparrurako sarbidearen trazadura finkatzea.

Intxaurrendoko eraikinaren ondoan duela gutxi eraikitako aparkaleku publikoa finkatzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. *Kalifikazio globala.*

- E.20 ZONA (hiri-bide nagusiak) (Azalera: 3.780 m²).

2. *Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.*

Lurzoruaren sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ondoren.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. *Calificación Pormenorizada.*

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la UE 4.1: 2.240,00 m²(t).

En la UE 4.2: 460,00 m²(t).

Número de viviendas nuevas:

En la UE 4.1: 14 viv.

En la UE 4.2: 2viv.

2. *Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso.*

La alineación de las edificaciones a construir en la parte superior del vial podrá coincidir con el límite de parcela que da frente al vial. En el resto de los casos deberá separarse tres (3) metros de la alineación de parcela que define el frente de la misma.

3. *Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.*

Ampliación del camino de acceso al cementerio de San Martin en el ámbito incluido en la unidad de ejecución 4.1.

4. *Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.*

— Condiciones de Gestión:

Se delimitan las Unidades de Ejecución UE 4.1 de 7.927 m² y 4.2. de 1.885 m² de superficie aproximada, a desarrollar ambas por el sistema de Compensación.

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de la UE 4.1 será financiada por los propietarios de terrenos de la misma.

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de la UE 4.2 será financiada por los propietarios de terrenos de la misma.

— Plazos de Ejecución:

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

A.I.U. 5

Superficie: 3.780 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar el trazado del vial de acceso al ámbito correspondiente a las edificaciones situadas en la otra margen del río Agauntza en el barrio de San Martin (Intxaurren, Zelaieta, Altzanipe, Lizardi, Ubarrieta y las recientemente finalizadas en la UD 53 de las NN.SS que se revisan).

Consolidar el aparcamiento público recientemente construido junto al edificio de Intxaurren.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. *Calificación Global.*

- ZONA E. 20 (Vías Urbanas Principales) (Superficie: 3.780 m²).

2. *Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.*

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.

1. *Kalifikazio xehatua.*

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

HEE 6

Azalera: 1.211 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

GI-120 errepeidea eta HEE 10 eremuan bildutako eraikuntzetarako sarbidea lotzen dituen bidearen trazadura finkatzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. *Kalifikazio globala.*

- E.10 ZONA (errepideak) (Azalera: 403 m²).
- E.20 ZONA (hiri-bide nagusiak) (Azalera: 808 m²).

2. *Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.*

Lurzoruaren sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ondoren.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

HEE 7

Azalera: 11.785 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Ereman lehendik dagoen eraikuntza finkatzea eta dauden hiri-hutsuneak betetzea.

«Paskual Iturri» izeneko hiri-esparrua berrantolatzea. Horretarako, ordezen-ordenantza bat proposatzen da «Barberoetxea» eta «Tabernaberi» eraikuntzetarako, launa (4) etxebizitzako bi bizitegi-eraikin ezarritu horien ordezen.

Hilerrirako sarbidea zabaltzea eta bide horren eta GI-120 errepeidearen arteko elkargunea hobetzea.

Inguruko aparkaleku-gabezia arinduko duen lur-gaineko aparkaleku-zuzkidura aurreikustea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. *Kalifikazio globala.*

- A.10 ZONA (Antzinako bizitegi-asetamenduak) (Azalera: 11.529 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeke baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da

Aprobetxamendu berria: EU-7.1., EU-7.2. eta EU-7.3. egikaritze-unitateetan, eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehienezko ingurutzailaren emaitzakoa izango da, arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan zehaztutako profilak, altuerak eta lerrokadurek mugatzen dute.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. *Calificación Pormenorizada.*

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

A.I.U. 6

Superficie: 1.211 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar el trazado del vial que comunica la carretera GI-120 con el vial de acceso a las edificaciones contenidas en el AIU 10.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. *Calificación Global.*

- ZONA E.10 (Carreteras) (Superficie: 403 m²).
- ZONA E.20 (Vías Urbanas Principales) (Superficie: 808 m²).

2. *Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.*

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. *Calificación Pormenorizada.*

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

A.I.U. 7

Superficie 11.785 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidación de la edificación existente en el Area y colmatación de los vacíos urbanos existentes.

Reordenación del ámbito urbano denominado «Paskual Iturri» para lo cual se propone una ordenanza de sustitución para las edificaciones «Barberoetxea» y «Tabernaberi» por dos edificios residenciales que alberguen cuatro (4) viviendas cada uno.

Ampliación del vial de acceso al cementerio así como mejora de la intersección de dicho vial con la GI-120.

Previsión de una dotación de aparcamiento en superficie que pallee la falta de plazas en el entorno inmediato.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. *Calificación Global.*

- ZONA A.10 (Asentamientos Residenciales Antiguos) (Superficie: 11.529 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

Aprovechamiento nuevo: En las U.E. 7.1., U.E. 7.2. y U.E. 7.3. el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Eraikuntza berria:

Eraikuntza perfila: IV/I errepidearen ondoan dagoen EU-7.1. egikaritze-unitateko eraikinerako eta II(b)/I hilerrirako sarbidearen ondoan dagoen eraikinerako, eta IV(a)/I EU-7.2 eta EU-7.3 egikaritze-unitateetan. Hemen teiltupeko oina bost (5) metro atzeraemango da errepiderako fatxadatik eta beste fatxadetatik atzeraeman gabe gera daiteke.

Eraikuntza altuera: 13,50 m errepidearen ondoan dagoen EU-7.1. egikaritze-unitateko eraikinerako eta 7,50 m hilerrirako sarbidearen ondoan dagoen eraikinerako, eta 15,80 m EU-7.2 eta EU-7.3 egikaritze-unitateetako eraikinerako, errepidetik neurtuta.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da. 34 (Okarizti), 37 (Garaialde), 42 (Miraballes), Aizkorretaenea (43) eta 45 (Urzelaietaenea) zenbakietarako egungo etxebizitza-kopuruari beste unitate bat (1) gehitzea baimentzen da.

Eraikuntza berria:

BU 7,1: 11 etx. (9 etxebizitza errepidearen ondoan dagoen eraikinean eta 2 etxebizitza hilerrirako sarbidearen ondoan dagoen eraikinean).

BU 7,2: 4 etx.

BU 7,3: 4 etx.

- E.10 ZONA (errepideak)
(Azalera: 256 m²)

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzorua sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizazioerik gabeko burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan, eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarrien azalerarekin zatitzearen emaitzazkoa izango da. (Ondorio guztietarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoari jarraituko zaio)

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakatzeko xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatzeko xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 7,1.: 1.395 m²(s) errepidearen ondoan dagoen eraikinean eta 320 m² hilerrirako sarbidearen ondoan dagoen eraikinean.

EU-7.2. egikaritze-unitatean: 744 m²(s) (behe-oineko garaje-azalera barne).

EU-7.3. egikaritze-unitatean: 710 m²(s) (behe-oineko garaje-azalera barne).

Nueva edificación:

Perfil de edificación: IV/I para el edificio de la U.E. 7.1. que se sitúa junto a la carretera y II(b)/I para el edificio que se sitúa junto al camino de acceso al cementerio de la U.E. 7.1. y IV(a)/I en las U.E. 7.2 y U.E. 7.3, donde la planta de ático se retranqueará cinco (5) metros respecto de la fachada hacia la carretera pudiéndose no retranquear respecto del resto de fachadas.

Altura de edificación: 13,50 mts. para el edificio de la U.E. 7.1. que se sitúa junto a la carretera y 7,50 mts. para el edificio que se sitúa junto al camino de acceso al cementerio de la U.E. 7.1. y 15,80 mts para el de la U.E. 7.2 y U.E. 7.3. medidos desde la carretera.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones. Para los números 34 (Okarizti), 37 (Garaialde), 42 (Miraballes), Aizkorretaenea (43) y 45 (Urzelaietaenea) se permite incrementar en una (1) unidad el número de viviendas actuales.

Nueva edificación:

U.E. 7.1: 11 viv. (9 viv. en el edificio situado junto a la carretera y 2 viv. en el que se sitúa junto al camino de acceso al cementerio).

U.E. 7.2: 4 viv.

U.E. 7.3: 4 viv.

- ZONA E.10 (Carreteras)
(Superficie: 256 m²)

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la U.E. 7.1.: 1.395 m²(t) para el edificio situado junto a la carretera y 320 m² para el situado junto al camino de acceso al cementerio.

En la U.E. 7.2.: 744 m²(t) (incluye la superficie de garaje en planta baja).

En la U.E. 7.3.: 710 m²(t) (incluye la superficie de garaje en planta baja).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 7.1.: 9 etxebizitza errepidearen ondoan dagoen eraikinean eta 2 etxebizitza hilerrirako sarbidearen ondoan dagoen eraikinean.

EU-7.2. egikaritze-unitatean: 4 etx.

EU-7.3. egikaritze-unitatean: 4 etx.

Zuzkidurak: Eremuan lehendik dauden zuzkidura publikoak finkatu egiten dira (Paskual Iturriko plaza eta Udaletxeke eraikina, baita eraikitzen ari den zerbitzu-eranskina ere).

2. *Eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.*

EU-7.1 egikaritze-unitatean eraikiko den etxe familiabikoaren lerroakadura bat etor daiteke hilerrirako sarbidera ematen duen lursailaren mugarekin.

3. *Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.*

BU 7.1.: Hilerrirako sarbidea bere esparruan zabaltzea.

EU-7.2. eta EU-7.3: Unitate bakoitzaren barruan dagoen esparrua urbanizatzea, aparkaleku-zuzkidura sortzea, GI-120 errepidearekiko elkargunea hobetzea eta hilerrirako sarbidea bere esparruan zabaltzea.

Paskual Iturriko urbanizazioa udalaren kargura egingo da. Horretarako, dagokion urbanizazio-proiektua idatzi beharko du udalak.

4. *Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.*

— Kudeaketa baldintzak:

Kudeaketa-baldintzak: Gutxi gorabehera 2.960 m²-ko azalera duen BU 7.1 burutzapen-unitatea mugatzen da.

«Barberoetxea» eta «Tabernaberri» eraikinak ordeztzeko, EU-7.2. eta EU-7.3 egikaritze-unitateak mugatzen dira, hurrenez hurren 834 m² eta 690 m²-ko azalerakoak gutxi gorabehera, biak konpentsazio-sistemaren bitartez garatzekoak.

Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: Antolamenduz kanpo deklaratu dira «1. Mugaketa eta egungo egoera. Antolamenduz kanpoko eraikinak» planoan adierazitako eraikinak.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak: EU-7.1, EU-7.2 eta EU-7.3 egikaritze-unitateak garatzearen ondorio diren espazio publikoen urbanizazioa eta hilerrirako sarbidearen eta GI-120 errepidearen arteko elkargunea hobetzeko obrak bertako lurren jabeek finantzatzeko dituzte.

Paskual Iturri esparruaren urbanizazioa udalaren kargura egingo da.

— Egikaritzeko epea:

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honek oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

EU-7.3 egikaritze-unitatearen garapena Paskual Iturriko urbanizazioarekin koordinatu beharko da.

HEE 8

Azalera: 16.669 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

San Martingo herrigunearen erdialdea berrantolatzea, hiri-egitura egokia emanez, eta egungo eraikinak finkatzea.

Babes publikoko erregimen-motaren bati lotutako etxebizitza-programa bat proposatzea.

Gainazaleko aparkaleku publiko baten zuzkidura aurreikustea, arlo horren dauden gabeziak zuzentzeko.

Elizak eta udaletxeak osatutako espazioa plaza publiko gisa berreskuratzea. Horretarako, trafikoa moteltzeko hartu behar diren neurriak aztertuko dira.

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 7.1.: 9 viv. para el edificio situado junto a la carretera y 2 viviendas en el situado junto al camino de acceso al cementerio.

En la U.E. 7.2.: 4 viv.

En la U.E. 7.3.: 4 viv.

Dotaciones: Se consolidan las dotaciones públicas existentes en el Area (Plaza de Paskual Iturri y edificio del Ayuntamiento así como el anejo de servicios en construcción)

2. *Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso.*

La alineación del edificio bifamiliar a construir en la U.E. 7.1 podrá coincidir con el límite de parcela que da frente al camino de acceso al cementerio.

3. *Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.*

U.E. 7.1.: Ampliación del camino de acceso al cementerio en su ámbito.

U.E. 7.2. y U.E. 7.3: Urbanización del ámbito incluido en cada Unidad, dotación de aparcamientos, mejora de la intersección con la GI-120 y ampliación del camino de acceso al cementerio en su ámbito.

La urbanización de Paskual Iturri correrá a cargo del Ayuntamiento, para lo cual deberá de redactar el correspondiente Proyecto de Urbanización.

4. *Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.*

— Condiciones de Gestión:

Se delimita la Unidad de Ejecución UE 7.1 de 2.960 m² de superficie aproximada, a desarrollar por el sistema de Compensación.

Para el caso de sustitución de los edificios «Barberoetxea» y «Tabernaberri» se delimitan la Unidades de Ejecución U.E. 7.2. de 834 m² y U.E. 7.3 de 690 m² de superficies aproximadas, a desarrollar ambas por el sistema de Compensación.

Construcciones fuera de ordenación: Se declaran fuera de ordenación las edificaciones señaladas en el plano «1. Delimitación y estado actual. Edificios fuera de ordenación».

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de las U.E 7.1, U.E 7.2. y U.E. 7.3 y las obras de mejora de la intersección del camino de acceso al cementerio con la GI-120 serán financiadas por los propietarios de terrenos de las mismas.

La urbanización del ámbito de Paskual Iturri será a cargo del Ayuntamiento.

— Plazos de Ejecución:

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

Se deberá de coordinar el desarrollo de la U.E. 7.3 con la urbanización de Paskual Iturri.

A.I.U. 8

Superficie: 16.669 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Reordenar, dotándolo de una estructura urbana adecuada, el centro del casco de San Martín, a la vez que se consolidan las edificaciones existentes.

Proponer un programa de vivienda sujeta a algún tipo de régimen de protección pública.

Prever una dotación de aparcamiento público en superficie que resuelva las deficiencias en este apartado.

Recuperar el espacio formado por la Iglesia y el Ayuntamiento como plaza pública para lo cual se estudiarán las medidas oportunas para calmar el tráfico.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

- A.20 ZONA (eraikuntza irekiko egoitza) (Azalera: 12.649 m²)
- Eraikuntzaren baldintza partikularrak:
- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

Aprobetxamendu berria:

BU 8.1.:

Eraikigarritasuna: 0,93 m²(s)/m².

Aprobetxamendua (datu orientagarria): 3.865 m².

BU 8.2 unitatean, eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehieneko inguratzailearen emaitzazkoa izango da. Inguratzaile hori Arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan zehaztutako profilak, altuerak eta lerrokadurek mugatzen dute.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

Eraikuntza berria:

BU 8.1.:

Eraikuntza profila: IV/I.

Eraikuntza altuera: 13,50 m

Lerrokadurak: Gutxienez 10 metroko tartea ezartzen da eraikinetik Agauntza ibaira.

BU 8.2.:

Eraikuntza profila: IV/I.

Eraikuntza altuera: 13,50 m

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da. 3 (Bidearte-erdikoa), 4 (Bidearte-erdikoa), 5 (Bideartexiki), 6A (Intxaustiberri), 8 (Intxaustizar) eta 12 (Elizaldetxea) zenbakietarako, egungo etxebizitza-kopuruari unitate bat (1) gehitzea baimentzen da. 6B (Aierdienea) zenbakierako, egungo etxebizitza-kopuruari hiru (3) unitate gehitzea baimentzen da.

Eraikuntza berria:

BU 8.1.: 24 etxebizitza.

BU 8.2.: 6 etxebizitza.

Babes ofizialeko erregimenei bati lotutako gutxieneko etxebizitza-kopurua: 24 etxebizitza BU 8.1 unitatean.

Hirugarren sektoreko erabilera zuzendutako gutxieneko lur-saila: 760 m² BU 8.1 unitatean.

- E.10 ZONA (errepideak) (Azalera: 882 m²).
- F.10 ZONA (espazio libreak) (Azalera: 3.138 m²).

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizazioerik gabeko burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan, eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Barne Erreformatarako Plan Berezia BU 8.1 unitatean eta zuzeneko burutzapena BU 8.2 unitatean.

Jardun-programa: Barne Erreformatarako Plan Berezia burutzea BU 8.2 unitatean, eta «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik, BU 8.2 unitatean.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación Global.

- ZONA A.20 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 12.649 m²)
- Condiciones particulares de la edificación:
- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

Aprovechamiento nuevo:

U.E. 8.1.:

Edificabilidad: 0,93 m²(t)/m².

Aprovechamiento (dato orientativo): 3.865 m².

En la U.E. 8.2 el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 8.1.:

Perfil de edificación: IV/I.

Altura de edificación: 13,50 mts.

Alineaciones: Se establece un retiro mínimo de la edificación con respecto al río Aagauntza de 10,00 m.

U.E. 8.2.:

Perfil de edificación: IV/I,

Altura de edificación: 13,50 mts.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones. Para los números 3 (Bidearte-erdikoa), 4 (Bidearte-erdikoa), 5 (Bideartexiki), 6A (Intxaustiberri), 8 (Intxaustizar) y 12 (Elizaldetxea) se permite incrementar en una (1) unidad el número de viviendas actuales. Para el número 6B (Aierdienea) se permite incrementar en tres (3) el número de viviendas actuales.

Nueva edificación:

U.E. 8.1.: 24 viviendas.

U.E. 8.2.: 6 viviendas.

Número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial: 24 viviendas en la U.E. 8.1.

Superficie mínima destinada al uso terciario: 760 m² en la U.E. 8.1.

- ZONA E.10 (Carreteras) (Superficie: 882 m²).
- ZONA F.10 (Espacios Libres) (Superficie: 3.138 m²).

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior en la U.E. 8.1 y Ejecución Directa en la U.E. 8.2.

Programa de actuación: Ejecución del Plan Especial de Reforma Interior en la U.E. 8.2. y «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias en la U.E. 8.2.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarrien azalerarekin zatitzearen emaitzazkoa izango da. (Ondorio gutzietarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoari jarraituko zaio)

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 8.2.: 700 m²(t).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 8.2.: 6 etx.

Merkataritza-erabilera:

Eraikuntza-aprobetxamendu berria:

BU 8.2.: 170 m²(t).

Zuzkidurak:

Espazio libreak (f.10): 3.138 m². BU 8.1. unitatearen garapenean, espazio libreterako 1.513 m² aurreikusi beharko dira.

Tourseko San Martin eliza (g.10): 1.467 m².

2. Eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.

Plan bereziak eraikuntza, jabari eta erabilerari buruzko baldintza partikularrak zehaztuko ditu BU 8.1 unitaterako.

3. Urbanizazio-obrak eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Udaletxearen eta plazaren artean osatutako plaza urbanizaztea.

4. Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.

— Kudeaketa baldintzak:

Hurrenez hurren, gutxi gorabehera 4.156 m²-ko eta 733 m²-ko azalera duten BU 8.1 eta BU 8.2 burutzapen-unitateak mugatzen dira; lehenengoa lankidetzaren bidez garatu beharrekoa, eta bigarrena konpentsazio-sistemaren bidez.

— Urbanizazio-obretarako proiektuak egiteko baldintzak BU 8.2 unitatearen urbanizazio-proiektua plaza berria definitzeko idatzi beharreko urbanizazio-proiektuan jasotako zehaztapenetara egokitu beharko da.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

BU 8.1. eta BU 8.2. unitateak garatzearen ondoriozko espazio publikoen urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatzeko dute.

Plaza berriaren urbanizazioa Administrazioaren kargura izango da, BU 8.2. unitatean barne hartutako zatian salbuetsita, zati horretan bertako lurren jabeen kargura izango baita.

— Egikaritzeko epea:

Ez da eperik ezarri Administrazioari esleitutako urbanizazio-obrak burutzeko.

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honetan oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la U.E. 8.2.: 700 m²(t).

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 8.2.: 6 viv.

Uso comercial:

Aprovechamiento edificatorio nuevo:

En la U.E. 8.2.: 170 m²(t).

Dotaciones:

Espacios libres (f.10): 3.138 m². El desarrollo de la U.E. 8.1. deberá prever 1.513 m² de espacios libres.

Iglesia de San Martín de Tours (g.10): 1.467 m².

2. Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso.

El Plan Especial a formular definirá las condiciones particulares de la edificación, dominio y uso para la U.E. 8.1.

3. Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.

Urbanización de la plaza que se formaliza entre el Ayuntamiento y la Iglesia.

4. Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.

— Condiciones de Gestión:

Se delimitan las Unidades de Ejecución U.E. 8.1. de 4.156 m² y U.E. 8.2. de 733 m² de superficiea aproximadas, a desarrollar la primera por el sistema de Cooperación y la segunda por el sistema de Compensación.

— Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: El Proyecto de Urbanización de la U.E. 8.2 deberá de ajustarse a las determinaciones que se recojan en el Proyecto de Urbanización a redactar para la definición de la nueva plaza.

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de la U.E. 8.1. y de la U.E. 8.2. será financiada por los propietarios de terrenos de la mismas.

La urbanización de la nueva plaza será a cargo de la Administración excepto en la parte que queda incluida en la U.E. 8.2., que será a cargo de los propietarios de terrenos de la misma.

— Plazos de Ejecución:

No se establecen plazos para la ejecución de las obras de urbanización asignadas a la administración.

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

HEE 9**Azalera: 2.526 m²****I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

44, 45 eta 46. GUetarako Barne Erreformatarako Plan Bereziaren zehaztapenak finkatzea, San Martingo herrigunea zaharbertzeko eta eremuko igarobidean errepidea zabaltzeko asmoz.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA*1. Kalifikazio globala.*

- A.20 ZONA (eraikuntza irekiko egoitza) (Azalera: 2.305 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Indarrean dagoen Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehaztuko du aprobetxamendua.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Indarrean dagoen Barne Erreformatarako Plan Bereziak zehaztukoak.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua: 33 etx.

- E.10 ZONA (errepideak) (Azalera: 221 m²)

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizazio-rik gabea burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Indarrean dagoen Barne Erreformatarako Plan Bereziaren zehaztapenak finkatzen dira.

Jardun-programa: Indarrean dagoen Barne Erreformatarako Plan Berezia burutzea.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.*1. Kalifikazio xehatua.*

Eremurako zonakatzeko xehatutako baldintzak, araubidez, indarrean dagoen Barne Erreformatarako Plan Bereziaren ezarritakoak egokituko dira.

2. Eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.

Indarrean dagoen plan bereziak zehaztutakoak.

3. Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Eremua garatzeko idatzitako urbanizazio-proiektuan zehaztutakoak.

4. Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.

— Kudeaketa baldintzak:

Indarrean dagoen plan bereziak zehaztutakoak.

HEE 10**Azalera: 20.691 m²****I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

Eremuan dauden eraikuntzak eta horien ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA*1. Kalifikazio globala.*

- A.20 ZONA (eraikuntza irekiko egoitza): (Azalera: 19.418 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

A.I.U. 9**Superficie: 2.526 m²****I. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

Consolidar las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior de las U.D. 44, 45 y 46 en orden a facilitar la regeneración del casco urbano de San Martín y la ampliación de la carretera a su paso por el Area.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL*1. Calificación Global.*

- ZONA A.20 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 2.305 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

El aprovechamiento será el definido por el Plan Especial de Reforma Interior vigente.

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Serán los definidos por el Plan Especial de Reforma Interior vigente.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas: 33 viv.

- ZONA E.10 (Carreteras) (Superficie: 221 m²).

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Se consolidan las determinaciones del Plan Especial de Reforma Interior vigente.

Programa de actuación: Ejecución del plan Especial de Reforma Interior vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA*1. Calificación Pormenorizada.*

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el Plan Especial de Reforma Interior vigente.

2. Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso.

Las definidas por el Plan especial vigente

3. Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.

Las definidas en el Proyecto de Urbanización redactado para el desarrollo del Area.

4. Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.

— Condiciones de Gestión:

Las definidas en el Plan Especial vigente.

A.I.U. 10**Superficie: 20.691 m²****I. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

Consolidar las edificaciones existentes en el Area y las características generales y ambientales de la misma.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL*1. Calificación Global.*

- ZONA A.20 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 19.418 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

* Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da.

- F.10 ZONA (espazio libreak)
(Azalera: 1.273 m²)

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakate xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakate xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

HEE 11

Azalera: 5.602 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

GI-120 errepidea eremuan zeharreko tartean zabaltzeko lanak ahalbidetzea. Horretarako, Urbitarte eta Antonio-neazpikoa deritzen eraikuntzak kentzea eta horien ordez bidearekiko lerrokadura atzeratuta izango duten beste batzuk ezartzea proposatzen da, bidea zabaltzeaz gain gutxienez bi metro zabaleko espaloia lortu ahal izateko.

Querejeta lantegi zaharrak kentzea eta horien ordez bizi-tegi-eraikuntza ezartzea.

Lurpeko aparkaleku bat lortzea eremuko aparkaleku-arauei konponbidea aurkitzeko.

Gainerako eraikuntzei dagokienez, ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzea.

Hiltegi zaharreko lurretan lur gaineko aparkaleku publiko bat sortzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

- A.20 ZONA (Eraikuntza irekiko bizitegia)
(Azalera: 4.368 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

* Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

Aprobetxamendu berria: EU-11.1., EU-11.2. eta EU-11.3. egikaritze-unitateetan, eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehienezko ingurutzapeneraren emaitzakoa izango da, arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan definitutako profilak, alatuerak eta lerrokadurak mugatua.

* Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones.

- ZONA F.10 (Espacios Libres)
(Superficie: 1.273 m²)

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

A.I.U. 11

Superficie: 5.602 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Posibilitar la ampliación de la carretera GI-120 a su paso por el Area, para lo cual se propone la sustitución de las edificaciones denominadas Urbitarte y Antonio-neazpikoa por otras cuya alineación con respecto del vial se retrase de manera que además de la ampliación viaria se obtenga una acera de al menos dos metros de ancho.

Sustitución de los antiguos Talleres Querejeta por una edificación residencial.

Obtención de un aparcamiento en subsuelo para resolver los problemas de aparcamiento del Area.

Consolidación de las características generales y ambientales en lo que se refiere al resto de las edificaciones.

Creación de un aparcamiento público en superficie en terrenos del antiguo matadero.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación Global.

- ZONA A.20 (Residencial de Edificación Abierta)
(Superficie: 4.368 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

Aprovechamiento nuevo: En las U.E. 11.1., U.E. 11.2., y U.E. 11.3. el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Eraikuntza berria:

BU 11,1.:

Eraikuntza perfila: IV/I.

Eraikuntza altuera: 13,50 m.

Lerrokadurak: Gutxienez bost (5) metro aldenduko dira Agauntza ibaitik (Garatutako esparruen marjinetarako bera-riazko araudiak aurreikusten duenez, eraikuntza berrietarako adierazitako erretiroak (10,00 m) adierazpen hutsezkoak baino ez dira ordezipenen kasuetarako.).

BU 11,2.:

Eraikuntza perfila: IV/I

Eraikuntza altuera: 13,50 m

Lerrokadurak: Gutxienez bost (5) metro aldenduko dira Agauntza ibaitik (Garatutako esparruen marjinetarako bera-riazko araudiak aurreikusten duenez, eraikuntza berrietarako adierazitako erretiroak (10,00 m) adierazpen hutsezkoak baino ez dira ordezipenen kasuetarako.).

BU 11,3.:

Eraikuntza perfila: IV(a)/I

Eraikuntza altuera: 16,50 m

Lerrokadurak: Gutxienez bost (5) metro aldenduko dira Agauntza ibaitik (Garatutako esparruen marjinetarako bera-riazko araudiak aurreikusten duenez, eraikuntza berrietarako adierazitako erretiroak (10,00 m) adierazpen hutsezkoak baino ez dira ordezipenen kasuetarako.).

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzan gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxe-bizitza-kopurua finkatzen da.

Eraikuntza berria:

BU 11,1.: 15 etx.

BU 11,2.: 6 etx.

BU 11,3.: 12 etx.

- E.10 ZONA (errepideak)
(Azalera: 1.234 m²)

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizazio-rik gabea burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan, eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarrien azalarekin zatitzearen emaitzazkoa izango da. (Ondorio gutzietarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoari jarraituko zaio)

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 11,1.: 1.950 m²(t).

BU 11,2.: 796 m²(t).

BU 11,3.: 1.593 m²(t).

Nueva edificación:

U.E. 11.1.:

Perfil de edificación: IV/I.

Altura de edificación: 13,50 mts..

Alineaciones: Se separarán como mínimo cinco (5) metros del río Agauntza. 1. (La Normativa específica para márgenes de ámbitos desarrollados prevé que los retiros señalados para nuevas edificaciones (10,00 m.) tiene, para el caso de sustituciones, carácter únicamente indicativo).

U.E. 11.2.:

Perfil de edificación: IV/I.

Altura de edificación: 13,50 mts.

Alineaciones: Se separarán como mínimo cinco (5) metros del río Agauntza. (La Normativa específica para márgenes de ámbitos desarrollados prevé que los retiros señalados para nuevas edificaciones (10,00 m.) tiene, para el caso de sustituciones, carácter únicamente indicativo).

U.E. 11.3.:

Perfil de edificación: IV(a)/I

Altura de edificación: 16,50 mts.

Alineaciones: Se separarán como mínimo cinco (5) metros del río Agauntza. (La Normativa específica para márgenes de ámbitos desarrollados prevé que los retiros señalados para nuevas edificaciones (10,00 m.) tiene, para el caso de sustituciones, carácter únicamente indicativo)

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 11.1.: 15 viv.

U.E. 11.2.: 6 viv.

U.E. 11.3.: 12 viv.

- ZONA E.10 (Carreteras)
(Superficie: 1.234 m²)

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto)

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la U.E. 11.1.: 1.950 m²(t).

En la U.E. 11.2.: 796 m²(t).

En la U.E. 11.3.: 1.593 m²(t).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 11,1: 15 etx.

EU-11.2 egikaritze-unitatean: 6 etx.

EU-11.3 egikaritze-unitatean: 12 etx.

Merkataritza-erabilera:

Eraikuntza-aprobetxamendu berria:

BU 11,1: 440 m²(t).

EU-11.2 egikaritze-unitatean: 180 m²(t).

EU-11.3 egikaritze-unitatean: 100 m²(t).

2. *Eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.*

Lur gaineko erabilera publikoko zortasuna (karrerapea) ezartzen da hiru eraikinetan, «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan jasotzen den bezalaxe.

3. *Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.*

Egikaritze-unitate bakoitzaren barruan dauden espazio publiko edo pribatu guztiak urbanizatuko dira.

Hiltegi zaharreko lurak berriro urbanizatzea.

4. *Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.*

— Kudeaketa baldintzak:

Honako egikaritze-unitate hauek mugatzen dira: EU-11.1, 1.108 m²-koa, EU-11.2., 544 m²-koa eta EU-11.3., 1.337 m²-koa, guztiak konpentsazio-sistemaren bitartez garatzekoak.

— Urbanizazio-obretarako proiektuak egiteko baldintzak idatziko diren urbanizazio-proiektuek tratamendu bateratua eman beharko diete GI-120 errepidearen alboko espaloiei eta ibai-bazterreko pasealekuari.

— Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: «1. Mugaketa eta egungo egoera. Antolamenduz kanpoko eraikinak» planoan adierazitako eraikinak antolamenduz kanpokotzat jotzen dira.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

EU-11.1., EU-11.2. eta EU-11.3. egikaritze-unitateak garatzearen ondorio diren espazio publikoen eta unitate bakoitzaren barruan dauden errepide-tarteen urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatzeko dute.

Hiltegi zaharreko lurretan egingo den lur gaineko aparkalekuaren urbanizazioa udalaren kargura egingo da.

— Egikaritzeko epea:

Ez da eperik ezartzen administrazioari esleitutako urbanizazio-obra egikaritzeko (hiltegi zaharreko lurretan egingo den aparkalekua).

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honek oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

HEE 12

Azalera: 6.855 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Eremuaren ezaugarri orokorrak, egun dagoen eraikuntza eta bideak finkatzea.

Azpieraikitako esparruak kolmatatzea, hirigintza-garapena osatzeko.

Ordezkapen-ordenantza bat proposatzea, 63 zk. eraikina (Antonionegarakoa) ordezkatzeko kasuan, aurrealdean espaloia zabaldu ahal izateko.

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 11.1: 15 viv.

En la U.E. 11.2: 6 viv.

En la U.E. 11.3: 12 viv.

Uso comercial:

Aprovechamiento edificatorio nuevo:

En la U.E. 11.1: 440 m²(t).

En la U.E. 11.2: 180 m²(t).

En la U.E. 11.3: 100 m²(t).

2. *Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso.*

Se establece una servidumbre de uso público en superficie (porche) en los tres edificios tal y como se recoge en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

3. *Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.*

Se urbanizarán el conjunto de espacios públicos o privados incluidos en cada unidad de ejecución.

Reurbanización de los terrenos del antiguo matadero.

4. *Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.*

— Condiciones de Gestión:

Se delimitan las Unidades de Ejecución U.E. 11.1 de 1.108 m², U.E. 11.2. de 544 m² y U.E. 11.3. de 1.337 m² de superficies aproximadas, a desarrollar todas por el sistema de Compensación.

— Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: Los proyectos de urbanización a redactar deberán dotar de un tratamiento unitario tanto de las aceras junto a la carretera GI-120 como del paseo junto al río.

— Construcciones fuera de ordenación: Se declara fuera de ordenación los edificios señalados en el plano «1. Delimitación y estado actual. Edificios fuera de ordenación».

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de las U.E. 11.1, U.E. 11.2 y U.E. 11.3, así como de los tramos de carretera incluidos en cada unidad serán financiados por los propietarios de terrenos de las mismas.

La urbanización del aparcamiento en superficie en terrenos del antiguo matadero será a cargo del Ayuntamiento.

— Plazos de Ejecución:

No se establecen plazos para la ejecución de las obras de urbanización asignadas a la administración (aparcamiento en terrenos del antiguo matadero).

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

A.I.U. 12

Superficie: 6.855 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidación de las características generales del Area así como de la edificación existente y el viario.

Colmatación de los ámbitos subedificadas completando el desarrollo urbanístico.

Propuesta de una ordenanza de sustitución para el caso de sustitución del edificio n.º 63 (Antonionegarakoa), lo que posibilitaría ampliar la acera en su frente.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. *Kalifikazio globala.*

- A.10 ZONA (Antzinako bizitegi-asetamenduak) (Azalera: 6.855 m²)
- Eraikuntzaren baldintza partikularrak:
- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeke baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

Aprobetxamendu berria: BU 12.1 eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehieneko ingurutzailaren emaitzazkoa izango da. Ingurutzaila hori Arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan zehaztutako profilak, altuerak eta lerrokadurak mugatzen dute.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

Eraikuntza berria:

BU 12,1.:

Eraikuntza perfila: IV(a)/I.

Eraikuntza altuera: 16,00 m.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da. 57 (Donjuanetxiki) eta 60 (Upategi) zenbakietarako, egungo etxebizitza-kopuruari unitate bat (1) gehitzea baimentzen da.

Eraikuntza berria:

BU 12,1.: 8 etx.

Antonionegarakoa izeneko eraikuntza (63 zk.) ordezkatzuz gero, gehieneko etxebizitza-kopurua 6koa (6) izango da. Ordezkapen hori egin ahal izateko, dagokion burutzapen-unitatea mugatu beharko da.

2. *Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.*

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizaziorik gabeko burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan, Antonionegarakoa izeneko eraikina ordezkatzeko burutzapen-unitate bat mugatuz gero salbu.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ondoren.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako edo mugatzekoa den egikaritze-unitatearen batez besteko aprobetxamendua, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarriren azalerarekin zatitzearen emaitzazkoa izango da. (Ondorio guztietarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokoretan xedatutakoari jarraituko zaio).

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.

1. *Kalifikazio xehatua.*

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 12,1.: 1.067 m²(t).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 12.1: 8 etx.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. *Calificación Global*

- ZONA A.10 (Asentamientos Residenciales Antiguos) (Superficie: 6.855 m²)
- Condiciones particulares de la edificación:
- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

Aprovechamiento nuevo: En la U.E. 12.1 el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 12.1.:

Perfil de edificación: IV(a)/I.

Altura de edificación: 16,00 mts.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones. Para los números 57 (Donjuanetxiki) y 60 (Upategi) se permite incrementar en una (1) unidad el número de viviendas actuales.

Nueva edificación:

U.E. 12.1.: 8 viv.

En el caso de sustitución de la edificación denominada Antonionegarakoa (n.º 63) el número máximo de viviendas será de seis (6). Para llevar a cabo dicha sustitución se deberá delimitar la correspondiente Unidad de Ejecución.

2. *Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.*

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos, salvo en el caso de delimitación de unidad de ejecución para la sustitución del edificio denominado Antonionegarakoa.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de la unidad de ejecución delimitada o a delimitar será el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. *Calificación Pormenorizada.*

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la U.E. 12.1.: 1.067 m²(t).

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 12.1: 8 viv.

Merkataritza-erabilera:

Eraikuntza-aprobetxamendu berria:

BU 12.1: 252 m²(t).

2. *Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.*

Eraikuntza berriaren aurrean kokatutako espaloia eta lursail pribatuaren barnealdea urbanizatzea.

3. *Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.*

— Kudeaketa baldintzak:

Kudeaketa-baldintzak: Gutxi gorabehera 1.309 m²-ko azalera duen BU 12.1 buruzapen-unitatea mugatzen da.

— Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: Antolamenduz kanpo deklaritzen dira «1. Mugaketa eta egungo egoera. Antolamenduz kanpoko eraikinak» planoan adierazitako eraikinak.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak: BU 12.1 unitatea garatzearen ondoriozko espazio publikoen urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatzeko dute.

— Egikaritzeko epea:

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honetan oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

HEE 13

Azalera: 17.104 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

«Bikoitz» eraikinaren eta «Bittor» jatetxearen artean dagoen hiri-hutsunea eraikuntza familiabakarrekin edo familia-bikoekin betetzea.

Eremuan lehendik dauden eraikuntzak eta beren ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzea.

«Bittor» jatetxearen lursailean hirugarren sektoreko erabilek ezartzeko aukera aurreikustea.

Etxebizitza berriak bere inguruan antolatuko dituen espazio libre bat lortzea.

Aparkaleku-sistema ebaztea.

HEE-12 eremuan «Bikoitz» eraikinaren parean hasitako espaloia jarraitzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. *Kalifikazio globala.*

- A.30 ZONA (garapen baxuko eraikuntzako egoitza):

(Azalera: 14.655 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeke baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

Aprobetxamendu berria: EU-13.1., EU-13.2. eta EU-13.3. egikaritze-unitateetan, eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehienezko ingurutzaileren emaitzazkoa izango da, arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan definitutako profilak, alatuerak eta lerrokadurek mugatua. EU-13.4. egikaritze-unitateetan, eraikuntza-aprobetxamendua esparruan indarrean dagoen xehetasun-azterketak definitutakoa izango da.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

Eraikuntza berria:

BU 13,1.:

Uso comercial:

Aprovechamiento edificatorio nuevo:

En la U.E. 12.1: 252 m²(t).

2. *Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.*

Urbanización de la acera que se sitúa frente a la nueva edificación y del interior de la parcela privada.

3. *Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.*

— Condiciones de Gestión:

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E. 12.1. de 1.309 m² de superficie aproximada, a desarrollar por el sistema de Compensación.

— Construcciones fuera de ordenación: Se declaran fuera de ordenación los edificios señalados en el plano «1. Delimitación y Estado actual. Edificios fuera de ordenación»

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de la U.E. 12.1 será financiada por los propietarios de terrenos de la misma.

— Plazos de Ejecución:

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

A.I.U. 13

Superficie: 17.104 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Colmatación del vacío urbano existente entre el edificio «Bikoitz» y el restaurante «Bittor» en base a edificaciones unifamiliares o bifamiliares.

Consolidar las edificaciones existentes en el Area así como sus características generales y ambientales.

Prever la implantación de usos terciarios en la parcela del restaurante Bittor.

Obtención de un espacio libre en torno al cual se ordenan las nuevas viviendas.

Resolución del sistema de aparcamiento.

Continuación de la acera iniciada frente al edificio «Bikoitz» en el A.I.U. 12.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. *Calificación Global.*

- ZONA A.30 (Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)
(Superficie: 14.655 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

Aprovechamiento nuevo: En las U.E. 13.1., U.E. 13.2. y U.E. 13.3. el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes». En la U.E. 13.4. el aprovechamiento edificatorio será el definido por el estudio de detalle vigente en el ámbito.

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 13.1.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

BU 13,2.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

Lerrokadurak: Eraikin berriak 12 metro aldendu beharko du Aitzarte errekatik. Urbanizazioak ere 2 metro aldendu beharko du.

BU 13,3.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

Lerrokadurak: Eraikin berriak 12 metro aldendu beharko du Aitzarte errekatik. Urbanizazioak ere 2 metro aldendu beharko du.

BU 13,4.:

Eraikuntza perfila: Indarrean dagoen xehetasun-azterketan definitutakoa.

Eraikuntza altuera: Indarrean dagoen xehetasun-azterketan definitutakoa.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzen gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da. 67 zenbakirako (Iztatorzahar) egungo etxebizitza-kopuruari beste bi (2) unitate gehitzea baimentzen da.

Eraikuntza berria:

BU 13,1: 4 etx.

BU 13,2: 14 etx.

BU 13,3: 6 etx.

BU 13,4: 1 etx.

- E.10 ZONA (errepideak)
(Azalera: 1.784 m²)
- F.20 ZONA (Ibai-ibilgua)
(Azalera: 665 m²)

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizaziorik gabea burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan, eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarrien azalarekin zatitzearen emaitzakoa izango da. (Ondorio guztietarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoari jarraituko zaio)

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. sANTOLAMENDU XEHATUA.

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 13,1: 640 m²(t).

BU 13,2: 2.240 m²(t).

BU 13,3: 640 m²(s) (Aprobetxamendu berria: «Iztatorzahar» eraikuntzarena finkatzen da).

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

U.E. 13.2.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

Alineaciones: La edificación nueva deberá respetar un retiro de 12,00 m. respecto del arroyo Aitzarte. Asimismo la urbanización deberá separarse 2,00 m.

U.E. 13.3.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

Alineaciones: La edificación nueva deberá respetar un retiro de 12,00 m. respecto del arroyo Aitzarte. Asimismo la urbanización deberá separarse 2,00 m.

U.E. 13.4.:

Perfil de edificación: El definido en el Estudio de Detalle vigente.

Altura de edificación: El definido en el Estudio de Detalle vigente.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones. Para el número 67 (Iztatorzahar) se permite incrementar en dos (2) unidades el número de viviendas actual.

Nueva edificación:

U.E. 13.1: 4 viv.

U.E. 13.2: 14 viv.

U.E. 13.3: 6 viv.

U.E. 13.4: 1 viv.

- ZONA E.10 (Carreteras)
(Superficie: 1.784 m²)
- ZONA F.20 (Cauce Fluvial)
(Superficie: 665 m²)

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto)

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la UE 13.1: 640 m²(t).

En la UE 13.2: 2.240 m²(t).

En la UE 13.3: 640 m²(t) (Aprovechamiento nuevo: Se consolida el de la edificación «Iztatorzahar»).

BU 13,4: Indarrean dagoen xehetasun-azterketak definitutako aprobetxamendua.

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 13,1: 4 etx.

BU 13,2: 14 etx.

BU 13,3: 7 etx.

BU 13,4: 1 etx.

Hirugarren sektoreko erabilera:

Lehendik dagoen eraikuntza-aprobetxamendua:

BU 13,3.: Hirugarren sektoreko erabilerak baimentzen dira «Iztatozahar» eraikinaren behe-oinean.

Eraikuntza-aprobetxamendu berria:

EU-13.4. egikaritze-unitatean: Indarrean dagoen xehetasun-azterketan definitutakoa.

Zuzkidurak:

Espazio libreak (f.10): 1.460 m².

2. *Eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.*

EU-13.2 egikaritze-unitatean garatuko diren eraikuntzen fatxada bat etor daiteke erdiko espazio librea definitzen duen lursail-mugarekin.

3. *Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.*

EU-13.2 egikaritze-unitateko erdiko espazioaren urbanizazioa.

4. *Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.*

— Kudeaketa baldintzak:

Honako egikaritze-unitate hauek mugatzen dira: EU-13.1, 1.411 m²-koa, EU-13.2, 5.498 m²-koa, EU-13.3., 2.837 m²-koa eta EU-13.4, 3.361 m²-koa, guztiak konpentsazio-sistemaren bitartez garatzekoak.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

EU-13.1., EU-13.2., EU-13.3. eta EU-13.4. egikaritze-unitateak garatzearen ondorio diren espazio publikoen urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatzeko dute.

— Egikaritzeko epea:

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honetan oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

HEE 14

Azalera: 2.878 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Eremuaren egungo eraikuntza-forma eta ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzen dira.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. *Kalifikazio globala.*

- A.30 ZONA (garapen baxuko eraikuntzako egoitza):

(Azalera: 2.878 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatatzeko baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

En la UE 13.4: Aprovechamiento definido por el Estudio de Detalle vigente.

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 13.1: 4 viv.

En la U.E. 13.2: 14 viv.

En la U.E. 13.3: 7 viv.

En la U.E. 13.4: 1 viv.

Uso terciario:

Aprovechamiento edificatorio existente:

En la U.E. 13.3.: Se permiten los usos terciarios en la planta baja del edificio «Iztatozahar».

Aprovechamiento edificatorio nuevo:

En la U.E. 13.4.: El definido en el Estudio de Detalle vigente.

Dotaciones:

Espacios libres (f.10): 1.460 m².

2. *Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso.*

Las edificaciones a desarrollar en la U.E. 13.2 podrán hacer coincidir su fachada con el límite de parcela que define el espacio libre central.

3. *Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.*

Urbanización del espacio central de la U.E. 13.2.

4. *Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.*

— Condiciones de Gestión:

Se delimitan las Unidades de Ejecución U.E. 13.1 de 1.411 m², U.E. 13.2 de 5.498 m², U.E. 13.3. de 2.837 m² y U.E. 13.4 de 3.361 m² de superficies aproximadas, a desarrollar todas por el sistema de Compensación.

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de las U.E. 13.1., U.E. 13.2., U.E. 13.3. y U.E. 13.4. serán financiados por los propietarios de terrenos de las mismas.

— Plazos de Ejecución:

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

A.I.U. 14

Superficie: 2.878 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar la forma de edificación actuales así como las condiciones generales y ambientales del Area.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. *Calificación Global.*

- ZONA A.30 (Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)
(Superficie: 2.878 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da.

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin bitiko onartu ondoren.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

HEE 15

Azalera: 15.199 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Eremua ekipamendu orokorreko zona gisa finkatzea, egun dauden ekipamendu-erabilerei utsiz: Kiroldegia, ikastola eta aterpetxea.

Gabrielenea eraikinak, ikastolak, kiroldegia eta HEE 16 eremuak mugatutako esparruan erabilera horiek zabaltzeko edo beste batzuk sortzeko bidea ematea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

- G.10 ZONA (ekipamendu komunitarioa) (Azalera: 15.199 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeke baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da Berori aldatu, zabaldu edo ordezkatu ahal izateko, ekipamendu-lursailtarako hirigintza-araudi orokorrean ezarritakoari jarraituko beharko zaio.

Aprobetxamendu berria: Ekipamendu berriak aurreikusteko egin beharreko plan berezian zehaztutakoa.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira. Berori aldatu, zabaldu edo ordezkatu ahal izateko, ekipamendu-lursailtarako hirigintza-araudi orokorrean ezarritakoari jarraituko beharko zaio.

Eraikuntza berria: Ekipamendu berriak aurreikusteko egin beharreko plan berezian zehaztutakoa.

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur eremu hiritarra

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Plan berezia.

Jardun-programa: Plan berezia burutzea.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

Eremurako zonakatze xehatuko baldintzak, araubidez, dagokion plan berezian jasotako zehaztapenetara egokituko dira.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones.

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

A.I.U. 15

Superficie: 15.199 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar el Area como zona de equipamiento general manteniendo los usos de equipamiento actualmente existentes Polideportivo, Ikastola y albergue.

Posibilitar la ampliación de los mismos o la creación de otros nuevos en el ámbito definido por el edificio Gabrielenea, la Ikastola, el polideportivo y el A.I.U. 16.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación Global.

- ZONA G.10 (Equipamiento Comunitario) (Superficie: 15.199 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones. Sus modificaciones, ampliaciones, sustituciones se llevarán a cabo con arreglo a lo establecido en la Normativa Urbanística General para las parcelas de equipamiento.

Aprovechamiento nuevo: Será el definido en el Plan Especial a formular para la previsión de nuevos equipamientos.

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones. Sus modificaciones, ampliaciones, sustituciones se llevarán a cabo con arreglo a lo establecido en la Normativa Urbanística General para las parcelas de equipamiento.

Nueva edificación: Será el definido en el Plan Especial a formular para la previsión de nuevos equipamientos.

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Especial.

Programa de actuación: Ejecución del Plan Especial.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones que se recojan en el correspondiente Plan Especial.

HEE 16

Azalera: 22.752 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Eremuan dauden eraikuntzak eta horiek GI-120 errepidearekiko osatzen duten hiri-aurrealdearen finkatzea.

Egun dauden eraikuntzen atzealdean dentsitate baxuko egoitza-garapen berri bat aurreikustea, etorkizunean Arrondo auzoarekin lotzeko aukera emango duen bide zentral batekin.

Astigarraga auzoan gainazaleko aparkaleku-zuzkiduraren gabezia ebaztea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

- A.30 ZONA (garapen baxuko eraikuntzako egoitza)

(Azalera: 22.514 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatatzeko baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

Aprobetxamendu berria: EU-16.1. eta EU-16.2. egikaritze-unitateetan, eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehieneko ingurutzalearen emaitzazkoa izango da, arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerroakurak eta sestrak» planoan definitutako profilak, alatuerak eta lerroakurak mugatua.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

Eraikuntza berria:

BU 16,1.:

Eraikuntza profila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

BU 16,2.:

Eraikuntza profila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da. 5 (Domekaenea), 6 (Dormategi), 8 (Txetaneña), 10 (Luziaenea), 12 (Postaginenea) eta 17 (Andresenea) zenbakietarako, egungo etxebizitza-kopuruari unitate bat (1) gehitzea baimentzen da.

Eraikuntza berria:

BU 16,1.: 10 etx.

BU 16,2.: 10 etx.

- E.10 ZONA (errepideak)
(Azalera: 238 m²)

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizazioerik gabeko burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan, eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarrien

A.I.U. 16

Superficie: 22.752 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar las edificaciones existentes en el Area así como el frente urbano que las mismas constituyen respecto de la carretera GI-120.

Prever un nuevo desarrollo residencial de baja densidad en la parte posterior de las actuales edificaciones con un viario central abierto a la posibilidad de que se pueda conectar en un futuro con el barrio de Arrondo.

Resolver la falta de dotación de aparcamientos en superficie en el barrio de Astigarraga.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación Global.

- ZONA A.30 (Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)
(Superficie: 22.514 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

Aprovechamiento nuevo: En las U.E. 16.1. y U.E. 16.2. el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 16.1.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

U.E. 16.2.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones. Para los números 5 (Domekaenea), 6 (Dormategi), 8 (Txetaneña), 10 (Luziaenea), 12 (Postaginenea) y 17 (Andresenea) se permite incrementar en una (1) unidad el número de viviendas.

Nueva edificación:

U.E. 16.1.: 10 viv.

U.E. 16.2.: 10 viv.

- ZONA E.10 (Carreteras)
(Superficie: 238 m²)

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de

azalarekin zatitzearen emaitzakoa izango da. (Ondorio guztietarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoari jarraituko zaio)

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 16,1.: 1.600 m²(t).

BU 16,2.: 1.600 m²(t).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 16,1.: 10 etx.

BU 16,1.: 10 etx.

2. Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Bide zentrala urbanizatzea.

3. Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.

— Kudeaketa baldintzak:

Hurrenez hurren, gutxi gorabehera 5.394 m²-ko eta 5.275 m²-ko azalera duten BU 16.1 eta BU 16.2 burutzapen-unitateak mugatzen dira. Bi unitateak konpentsazio-sistemaren bidez garatu behar dira.

— Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: Antolamenduz kanpo deklaratu dira «1. Mugaketa eta egungo egoera. Antolamenduz kanpoko eraikinak» planoan adierazitako eraikinak.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

BU 16.1 eta BU 16.2 unitateak garatzearen ondoriozko espazio publikoaren urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatu dute.

— Egikaritzeko epea:

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honetan oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

HEE 17

Azalera: 29.161 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Helburu orokorreari dagokienez, dokumentu honetan adierazitako zehaztapenak finkatzea: «Ataungo Plangintza Arau Subsidiarioetako elementuen aldaketa, Arrendo, Arrinberriaga eta Ergoiena auzoei eta Aia auzoko ekipamendu komunitario-rako sistema orokorrari buruzkoa».

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

- A.30 ZONA (garapen baxuko eraikuntzako egoitza)

(Azalera: 24.574 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

* Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatatzeko baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

Aprobetxamendu berria: BU 17.1., BU 17.2., BU 17.3., BU 17.4., BU 17.5., BU 17.6., BU 17.7., BU 17.8., BU 17.9., BU 17.10., BU 17.11., BU 17.12., BU 17.13., BU 17.14. eta BU 17.15. unitateetan, eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako

referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto)

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la U.E. 16.1.: 1.600 m²(t).

En la U.E. 16.2.: 1.600 m²(t).

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 16.1.: 10 viv.

En la U.E. 16.1.: 10 viv.

2. Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.

Urbanización del vial central.

3. Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.

— Condiciones de Gestión:

Se delimitan las Unidades de Ejecución U.E. 16.1. de 5.394 m² y U.E. 16.2. de 5.275 m² de superficies aproximadas, a desarrollar ambas por el sistema de Compensación.

— Construcciones fuera de ordenación: Se declaran fuera de ordenación las edificaciones señaladas en el plano «1. Delimitación y estado actual. Edificios fuera de ordenación».

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de las U.E. 16.1. y U.E. 16.2. será financiada por los propietarios de terrenos de las mismas.

— Plazos de Ejecución:

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

A.I.U. 17

Superficie: 29.161 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar, en lo relativo a los objetivos generales, las determinaciones expresadas en la «Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ataun referida a los barrios de Arrendo, Arinberriaga y Ergoiena y al Sistema General de Equipamiento Comunitario del barrio de Aia».

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación Global.

- ZONA A.30 (Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)
(Superficie: 24.574 m²).

— Condiciones particulares de la edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

Aprovechamiento nuevo: En las U.E. 17.1., U.E. 17.2., U.E. 17.3., U.E. 17.4., U.E. 17.5., U.E. 17.6., U.E. 17.7., U.E. 17.8., U.E. 17.9., U.E. 17.10., U.E. 17.11., U.E. 17.12., U.E. 17.13., U.E. 17.14. y U.E. 17.15. el aprovechamiento edificatorio será

gehieneko inguratzailearen emaitzazkoa izango da. Inguratzaile hori Arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan zehaztutako profilak, altuerak eta lerrokadurek mugatzen dute.

* Eraikuntza moduaren parametro erregulatzaileak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

Eraikuntza berria:

BU: 17.1.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

BU: 17.2.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

BU: 17.3.:

Eraikuntza perfila: III(b).

Eraikuntza altuera: 10,00 m.

BU: 17.4.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

BU: 17.5.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

BU: 17.6.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

BU: 17.7.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

Lerrokadurak: Gutxienez hamar (10,00) metro aldentuko dira Artzate errekatik.

BU: 17.8.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

Lerrokadurak: Gutxienez hamar (10,00) metro aldentuko dira Artzate errekatik.

BU: 17.9.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

Lerrokadurak: Gutxienez hamar (10,00) metro aldentuko dira Agauntza ibaitik eta Artzate errekatik.

BU: 17.10.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

Lerrokadurak: Gutxienez hamar (10,00) metro aldentuko dira Agauntza ibaitik eta Artzate errekatik.

BU: 17.11.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

Lerrokadurak: Agauntza ibaitik gutxienez hamar (10,00) metrora kokatuko dira

BU: 17.12.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

BU: 17.13.:

Eraikuntza perfila: III(b) / I.

Eraikuntza altuera: 10,00 m.

BU: 17.14.:

Eraikuntza perfila: III(b) / I.

Eraikuntza altuera: 10,00 m.

el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Nueva edificación:

U.E.: 17.1.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

U.E.: 17.2.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

U.E.: 17.3.:

Perfil de edificación: III(b).

Altura de edificación: 10,00 mts.

U.E.: 17.4.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

U.E.: 17.5.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

U.E.: 17.6.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

U.E.: 17.7.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

Alineaciones: Se separarán como mínimo diez (10,00) metros respecto del arroyo Artzate.

U.E.: 17.8.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

Alineaciones: Se separarán como mínimo diez (10,00) metros respecto del arroyo Artzate.

U.E.: 17.9.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

Alineaciones: Se separarán como mínimo diez (10,00) metros respecto del río Agauntza y del arroyo Artzate.

U.E.: 17.10.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

Alineaciones: Se separarán como mínimo diez (10,00) metros respecto del río Agauntza y del arroyo Artzate.

U.E.: 17.11.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

Alineaciones: Se separarán como mínimo diez (10,00) metros del río Agauntza.

U.E.: 17.12.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

U.E.: 17.13.:

Perfil de edificación: III(b)/I.

Altura de edificación: 10,00 mts.

U.E.: 17.14.:

Perfil de edificación: III(b)/I.

Altura de edificación: 10,00 mts.

BU: 17.15.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

Lerrokadurak: Agauntza ibaitik gutxienez hamar (10,00) metrora kokatuko dira

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da. 18 (Espilla) eta 19 (Arrondosaletxea) zenbakietarako, egungo etxebizitza-kopuruari unitate bat (1) gehitzea baimentzen da. 22 (Lopetxea) zenbakirako, egungo etxebizitza-kopuruari bi (2) unitate gehitzea baimentzen da. 3 (Errementaria) eta 4 (Lazkaotegi) zenbakiak ordezkatzuz gero, egungo etxebizitza-kopuruari bi (2) unitate gehitzea baimentzen da (horretarako, ordezkapena egitean, dagokion burutzapen-unitate mugatu beharko da).

Eraikuntza berria:

BU 17,1.: 2 etx.

BU 17,2.: 2 etx.

BU 17,3.: 5 etx.

BU 17,4.: 2 etx.

BU 17,5.: 2 etx.

BU 17,6.: 2 etx.

BU 17,7.: 1 etx.

BU 17,8.: 1 etx.

BU 17,9.: 2 etx.

BU 17,10.: 4 etx.

BU 17,11.: 2 etx.

BU 17,12.: 2 etx.

BU 17,13.: 3 etx.

BU 17,14.: 2 etx.

BU 17,15.: 2 etx.

- E.10 ZONA (errepideak)
(Azalera: 2.079 m²).
- F.20 ZONA (Ibai-ibilgua)
(Azalera: 2.508 m²).

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizaziorik gabeko burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan, Boenea (1 zk.), Errementaria (3 zk.), Lazkaotegi (4 zk.) eta Errekaondo (13 zk.) izeneko eraikinak ordezkatzeko burutzapen-unitate bat mugatuz gero salbu.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ondoren.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarrien azalerarekin zatitzearen emaitzazkoa izango da. (Ondorio gutzietarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoari jarraituko zaio)

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

U.E.: 17.15.

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

Alineaciones: Se separarán como mínimo diez (10,00) metros del río Agauntza.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones. Para los números 18 (Espilla) y 19 (Arrondosaletxea) se permite incrementar en una (1) unidad el número de viviendas actuales. Para el número 22 (Lopetxea) se permite incrementar en dos (2) unidades el número de viviendas actuales. En caso de sustitución de los números 3 (Errementaria) y 4 (Lazkaotegi) se permite incrementar en dos (2) unidades el número de viviendas actuales, para lo cual se deberá, en el momento de la misma, delimitar la correspondiente unidad de ejecución.

Nueva edificación:

U.E. 17.1.: 2 viv.

U.E. 17.2.: 2 viv.

U.E. 17.3.: 5 viv.

U.E. 17.4.: 2 viv.

U.E. 17.5.: 2 viv.

U.E. 17.6.: 2 viv.

U.E. 17.7.: 1 viv.

U.E. 17.8.: 1 viv.

U.E. 17.9.: 2 viv.

U.E. 17.10.: 4 viv.

U.E. 17.11.: 2 viv.

U.E. 17.12.: 2 viv.

U.E. 17.13.: 3 viv.

U.E. 17.14.: 2 viv.

U.E. 17.15.: 2 viv.

- ZONA E.10 (Carreteras)
(Superficie: 2.079 m²).

- ZONA F.20 (Cauce Fluvial)
(Superficie: 2.508 m²).

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos, salvo en el caso de delimitación de unidad de ejecución para la sustitución de los edificios denominados Boenea (n.º 1), Errementaria (n.º 3), Lazkaotegi (n.º 4) y Errekaondo (n.º 13).

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto)

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 17,1.: 630 m²(t).
 BU 17,2.: 650 m²(t).
 BU 17,3.: 1.036 m²(t).
 BU 17,4.: 250 m²(t).
 BU 17,5.: 475 m²(t).
 BU 17,6.: 420 m²(t).
 BU 17,7.: 190 m²(t).
 BU 17,8.: 190 m²(t).
 BU 17,9.: 504 m²(t).
 BU 17,10.: 875 m²(t).
 BU 17,11.: 520 m²(t).
 BU 17,12.: 433 m²(t).
 BU 17,13.: 475 m²(t).
 BU 17,14.: 618 m²(t).
 BU 17,15.: 580 m²(t).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 17,1.: 2 etx.
 BU 17,2.: 2 etx.
 BU 17,3.: 5 etx.
 BU 17,4.: 2 etx.
 BU 17,5.: 2 etx.
 BU 17,6.: 2 etx.
 BU 17,7.: 1 etx.
 BU 17,8.: 1 etx.
 BU 17,9.: 2 etx.
 BU 17,10.: 4 etx.
 BU 17,11.: 2 etx.
 BU 17,12.: 2 etx.
 BU 17,13.: 3 etx.
 BU 17,14.: 2 etx.
 BU 17,15.: 2 etx.

2. *Eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.*

BU 17.1 unitatean proposatutako eraikuntzetarako, bidezko iragan-zortasunak ezarri beharko dira.

Eraikuntza guztiak gutxienez lau (4) metroko tartea gorde beharko dute GI-120 errepidearekiko, eta hamar (10) metrokoa Agauntza ibaiarekiko.

3. *Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.*

BU 17.13 unitatean sortuko den plaza urbanizatzea.

4. *Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.*

— Kudeaketa baldintzak:

Ondoko burutzapen-unitateak mugatzen dira:

BU 17,1.: 1.480 m².
 BU 17,2.: 1.244 m².
 BU 17,3.: 1.316 m².
 BU 17,4.: 598 m².
 BU 17,5.: 1.371 m².
 BU 17,6.: 1.023 m².
 BU 17,7.: 670 m².
 BU 17,8.: 788 m².
 BU 17,9.: 1.651 m².
 BU 17,10.: 2.360 m².
 BU 17,11.: 1.330 m².
 BU 17,12.: 774 m².
 BU 17,13.: 402 m².
 BU 17,14.: 389 m².
 BU 17,15.: 1.209 m².

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la U.E. 17.1.: 630 m²(t).
 En la U.E. 17.2.: 650 m²(t).
 En la U.E. 17.3.: 1.036 m²(t).
 En la U.E. 17.4.: 250 m²(t).
 En la U.E. 17.5.: 475 m²(t).
 En la U.E. 17.6.: 420 m²(t).
 En la U.E. 17.7.: 190 m²(t).
 En la U.E. 17.8.: 190 m²(t).
 En la U.E. 17.9.: 504 m²(t).
 En la U.E. 17.10.: 875 m²(t).
 En la U.E. 17.11.: 520 m²(t).
 En la U.E. 17.12.: 433 m²(t).
 En la U.E. 17.13.: 475 m²(t).
 En la U.E. 17.14.: 618 m²(t).
 En la U.E. 17.15.: 580 m²(t).

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 17.1.: 2 viv.
 En la U.E. 17.2.: 2 viv.
 En la U.E. 17.3.: 5 viv.
 En la U.E. 17.4.: 2 viv.
 En la U.E. 17.5.: 2 viv.
 En la U.E. 17.6.: 2 viv.
 En la U.E. 17.7.: 1 viv.
 En la U.E. 17.8.: 1 viv.
 En la U.E. 17.9.: 2 viv.
 En la U.E. 17.10.: 4 viv.
 En la U.E. 17.11.: 2 viv.
 En la U.E. 17.12.: 2 viv.
 En la U.E. 17.13.: 3 viv.
 En la U.E. 17.14.: 2 viv.
 En la U.E. 17.15.: 2 viv.

2. *Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso.*

Las edificaciones propuestas en la U.E. 17.1 deberán establecer las correspondientes servidumbres de paso.

Todas las nuevas edificaciones deberán respetar una distancia mínima de cuatro (4) metros respecto de la carretera GI-120 y diez (10) metros respecto del río Agauntza.

3. *Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.*

Urbanización de la plaza que se obtiene en la U.E. 17.13.

4. *Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.*

— Condiciones de Gestión:

Se delimitan las siguientes unidades de ejecución

U.E. 17.1.: 1.480 m².
 U.E. 17.2.: 1.244 m².
 U.E. 17.3.: 1.316 m².
 U.E. 17.4.: 598 m².
 U.E. 17.5.: 1.371 m².
 U.E. 17.6.: 1.023 m².
 U.E. 17.7.: 670 m².
 U.E. 17.8.: 788 m².
 U.E. 17.9.: 1.651 m².
 U.E. 17.10.: 2.360 m².
 U.E. 17.11.: 1.330 m².
 U.E. 17.12.: 774 m².
 U.E. 17.13.: 402 m².
 U.E. 17.14.: 389 m².
 U.E. 17.15.: 1.209 m².

Guztietarako aurreikusitako jardun-sistema konpentsazioa da.

— Urbanizazio-obretarako proiektuak egiteko baldintzak mugatutako burutzapen-unitate bakoitzerako urbanizazio-proiektu bana idatziko da. Ordezkapen-ordenantza bat aurreikusten deneko eraikuntzak ordezkatuz gero, era berean dagoen urbanizazio-proiektua idatziko da.

— Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: Antolamenduz kanpo deklaratzeko dira «1. Mugaketa eta egungo egoera. Antolamenduz kanpoko eraikinak» planoan adierazitako eraikinak.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

Mugatutako edo mugatu beharreko burutzapen-unitateak garatzearen ondoriozko espazio publikoen urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatu dute.

BU 17.7 unitateak dagokion lursailen sartzeko pasagunearen kostua finantzatu beharko du.

GI-120 errepidean eraginik izanez gero, berori lursailaren pareko aldeari eta/edo eraginpeko zatiari dagokion tartean urbanizatuko da.

— Egikaritzeko epea:

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honek oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

Epe horiek ez dira aplikatzekoak izango ez BU 17.3 unitaterako ez eta Boenea, Errementaria, Lazkaotegi eta Errekaondo eraikinak ordezkatzeko ere.

HEE 18

Azalera: 5.402 m².

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Egungo eraikuntza eta eremuaren ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

- A.10 ZONA (Antzinako bizitegi-asetamenduak) (Azalera: 4.957 m²).

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeke baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da. 7 (Arrateberri) eta 10 (Arratezar) zenbakietarako, egungo etxebizitza-kopuruari unitate bat (1) gehitzea baimentzen da.

- E.10 ZONA (errepideak) (Azalera: 445 m²)

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ondoren.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

El Sistema de Actuación previsto para todas ellas es el de Compensación.

— Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: Se redactará un Proyecto de Urbanización para cada una de las unidades de ejecución delimitadas. En caso de sustitución de las edificaciones en las que se prevé una ordenanza de sustitución se redactará igualmente el correspondiente Proyecto de Urbanización.

— Construcciones fuera de ordenación: Se declaran fuera de ordenación las edificaciones señaladas en el plano «1. Delimitación y estado actual. Edificios fuera de ordenación».

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de las unidades de ejecución delimitadas o a delimitar será financiada por los propietarios de terrenos de la misma.

La U.E. 17.7 deberá financiar el coste de la ejecución de la pasadera de acceso a su parcela.

En caso de afección a la carretera GI-120 se urbanizará la misma en el tramo correspondiente al frente de parcela y/o la parte afectada.

— Plazos de Ejecución:

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

Dichos plazos no serán de aplicación para la U.E. 17.3 ni para la sustitución de los edificios Boenea, Errementaria, Lazkaotegi y Errekaondo.

A.I.U. 18 Superficie

5.402 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidación de la edificación existente así como de las características generales y ambientales del Area.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación Global.

- ZONA A.10 (Asentamientos Residenciales Antiguos) (Superficie: 4.957 m²).

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones. Para los números 7 (Arrateberri) y 10 (Arratezar) se permite incrementar en una (1) unidad el número de viviendas actuales.

- ZONA E.10 (Carreteras) (Superficie: 445 m²).

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.

1. *Kalifikazio xehatua.*

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

HEE 19

Azalera: 6.529 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Eremuan dauden eraikuntzak finkatzea.

Hilerrirako sarbidearen ondoan familia biko etxebizitzak eraikitzeko bidea ematea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. *Kalifikazio globala.*

- A.30 ZONA (garapen baxuko eraikuntzako egoitza)

(Azalera: 5.813 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

Aprobetxamendu berria: EU-19.1 eta EU-19.2. egikaritze-unitateetan, eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehieneko ingurutzailaren emaitzazkoa izango da, arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan definitutako profilak, alaturak eta lerrokadurek mugatua.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

Eraikuntza berria:

BU 19,1.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

BU 19,2.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da.

Eraikuntza berria:

BU 19,1.: 6 etx.

BU 19,2.: 2 etx.

- E.10 ZONA (errepideak)
(Azalera: 716 m²)

2. *Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.*

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizaziorik gabeko burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan, eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarrien azalerarekin zatitzearen emaitzazkoa izango da. (Ondorio guttiarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoari jarraituko zaio)

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. *Calificación Pormenorizada.*

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

A.I.U. 19

Superficie: 6.529 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar las edificaciones existentes en el Area.

Posibilitar la edificación de viviendas bifamiliares junto al camino de acceso al cementerio.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. *Calificación Global.*

- ZONA A.30 (Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)
(Superficie: 5.813 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

Aprovechamiento nuevo: En las U.E. 19.1 y U.E. 19.2. el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 19.1.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

U.E. 19.2.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 19.1.: 6 viv.

U.E. 19.2.: 2 viv.

- ZONA E.10 (Carreteras)
(Superficie: 716 m²)

2. *Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.*

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutako ari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakatzeko xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatzeko xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU19.1.: 1.020 m²(t).

BU19.2.: 340 m²(t).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 19,1: 6 etx.

BU 19,2: 2 etx.

2. Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Hilerrirako bidea urbanizatzea, mugatutako burutzapen-unitateetan barne hartutako esparruan.

3. Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.

— Kudeaketa baldintzak:

Hurrenez hurren, gutxi gorabehera 2.240 m²-ko eta 988 m²-ko azalera duten BU 19,1 eta BU 19,2 burutzapen-unitateak mugatzen dira. Bi unitateak konpentsazio-sistemaren bidez garatu behar dira.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak: BU 19.1 eta BU 19.2 unitateak garatzearen ondoriozko espazio publikoaren urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatzeko dute. Horiek, era berean, hilerrirako sarbidearen urbanizazioa eta aurreikusitako aparkaleku-zuzkidura finantzatzeko dute.

— Egikaritzeko epea:

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honek oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

HEE 20

Azalera: 7.574 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Agauntza ibaiaren ondoko pasealekua zaharberritzea. Horretarako, «Iribide» eraikina haren lerrokadura ibaiarekiko atzeratutako duen beste eraikin batekin ordezkatzeko proposatzen da.

Aparkaleku-sistema bai publikoa bai pribatua ebatzea, gainazaleko eta lurpeko plazen zuzkiduraren bidez.

Olalde eraikinaren eta Ola baserriaren artean eraikin bat eginda eremua errematatzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

- A.20 ZONA (eraikuntza irekiko egoitza) (Azalera: 7.243 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatatzeko baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozko izango da.

Aprobetxamendu berria: EU-20.1. eta EU-20.2 egikaritze-unitateetan, eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehieneko inguratzailearen emaitzakoa izango da, arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestak» planoan definitutako profilak, alaturak eta lerrokadurak mugatua.

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la U.E.19.1.: 1.020 m²(t).

En la U.E.19.2.: 340 m²(t).

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 19.1: 6 viv.

En la U.E. 19.2: 2 viv.

2. Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.

Urbanización del vial de acceso al cementerio en el ámbito incluido en las unidades de ejecución delimitadas.

3. Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.

— Condiciones de Gestión:

Se delimitan las Unidades de Ejecución U.E. 19.1. de 2.240 m² y U.E. 19.2. de 988 m² de superficies aproximadas, a desarrollar ambas por el sistema de Compensación.

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de las U.E. 19.1. y U.E. 19.2. serán financiada por los propietarios de terrenos de las mismas. Asimismo será financiada por los mismos la urbanización del vial de acceso al cementerio junto con la dotación de aparcamientos prevista.

— Plazos de Ejecución:

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

A.I.U. 20

Superficie: 7.574 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Recuperación del paseo junto al río Agauntza, para lo cual se propone la sustitución del edificio «Iribide» por otro que retrase su alineación respecto del río.

Resolución del sistema de aparcamiento tanto público como privado mediante la dotación de plazas en superficie y en subsuelo.

Rematar el área con la construcción de un edificio residencial entre el edificio Olalde y el caserío Ola.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación Global.

- ZONA A.20 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 7.243 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

Aprovechamiento nuevo: En las U.E. 20.1. y U.E. 20.2 el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

* Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

Eraikuntza berria:

BU 20,1.:

Eraikuntza profila: IV/I.

Eraikuntza altuera: 13,00 m.

Lerrokadurak: Gutxienez bost (5) metro aldenduko dira Agauntza ibaitik (Garatutako eremuetako ibai-bazterretarako berriarazko araudiak aurreikusten du du eraikuntza berriarazko adierazitako erretiroak (10,00 m) ordezkapen-kasuan gutxi gorabeherakoak baino ez direla.)

BU 20,2.:

Eraikuntza profila: III(b) / I.

Eraikuntza altuera: 10,50 m.

Lerrokadurak: Gutxienez bost (5) metro aldenduko dira Agauntza ibaitik (Garatutako eremuetako ibai-bazterretarako berriarazko araudiak aurreikusten du du eraikuntza berriarazko adierazitako erretiroak (10,00 m) ordezkapen-kasuan gutxi gorabeherakoak baino ez direla.)

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da.

Eraikuntza berria:

BU 20,1.: 8 etx.

BU 20,2.: 8 etx.

Babes ofizialeko erregimenen bati lotutako gutxieneko etxebizitza-kopurua: 8 etxebizitza BU 20,1 unitatean.

- E.10 ZONA (errepideak)
(Azalera: 331 m²)

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizazioerik gabeko burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan, eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarri azalarekin zatitzearen emaitzakoa izango da. (Ondorio guttiarazko, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoari jarraituko zaio).

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakatzeko xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatzeko xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 20,1.: 1.130 m²(t).

BU 20,2.: 842 m²(t).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 20,1.: 8 etx.

BU 20,2.: 8 etx.

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 20.1.:

Perfil de edificación: IV/I.

Altura de edificación: 13,00 mts.

Alineaciones: Se separarán como mínimo cinco (5) metros del río Agauntza. (La Normativa específica para márgenes de ámbitos desarrollados prevé que los retiros señalados para nuevas edificaciones (10,00 m.) tiene, para el caso de sustituciones, carácter únicamente indicativo).

U.E. 20.2.:

Perfil de edificación: III(b)/I.

Altura de edificación: 10,50 mts.

Alineaciones: Se separarán como mínimo cinco (5) metros del río Agauntza (la Normativa específica para márgenes de ámbitos desarrollados prevé que los retiros señalados para nuevas edificaciones (10,00 m.) tiene, para el caso de sustituciones, carácter únicamente indicativo).

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 20.1.: 8 viv.

U.E. 20.2.: 8 viv.

Número mínimo de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial: 8 viviendas en la U.E. 20.1.

- ZONA E.10 (Carreteras)
(Superficie: 331 m²)

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la U.E. 20.1.: 1.130 m²(t).

En la U.E. 20.2.: 842 m²(t).

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 20.1.: 8 viv.

En la U.E. 20.2.: 8 viv.

2. *Eraikuntza, jabari eta erabilerako baldintza partikularrak.*

Babes ofizialeko erregimenen bati lotutako etxebizitza-kopurua: 8 etxebizitza BU 20.1 unitatean.

3. *Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.*

Ibai-bazterraren urbanizazioa.

4. *Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.*

— Kudeaketa baldintzak:

Hurrenez hurren, gutxi gorabehera 2.312 m²-ko eta 1.437 m²-ko azalera duten BU 20.1 eta BU 20.2 burutzapen-unitateak mugatzen dira; lehenengoa lankidetzaren bidez garatu beharrekoa, eta bigarrena konpentsazio-sistemaren bidez.

Urbanizazio-obretarako proiektuak egiteko baldintzak Agauntza ibaiaren pareko aldearen urbanizazioa aurreikusi beharko dute.

Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: Antolamenduz kanpo deklaratu dira «1. Mugaketa eta egungo egoera. Antolamenduz kanpoko eraikinak» planoan adierazitako eraikinak.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

BU 20.1. eta BU 20.2. unitateak garatzearen ondoriozko espazio publikoaren urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatu dute.

— Egikaritzeko epea:

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honetan oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

HEE 21

Azalera: 7.365 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Eremuan dauden eraikuntzak eta horien ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzea.

Dauden hutsuneak kolmatatuko dituzten familia biko eraikinak egiteko bidea ematea.

Erdiko plaza berrurbanizatzea eta eremua espazio publiko berriez hornitzea.

Eremuan dauden aparkaleku-arazoak ebartzeko dituzten aparkalekuak egitea aurreikustea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. *Kalifikazio globala.*

- A.30 ZONA (garapen baxuko eraikuntzako egoitza)

(Azalera: 5.256 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeke baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

Aprobetxamendu berria: BU 21.1 eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehieneko ingurutzailaren emaitzazkoa izango da. Ingurutzaila hori Arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan zehaztutako profilak, altuerak eta lerrokadurak mugatzen dute.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

2. *Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso.*

La parte de garaje situada fuera de las alineaciones de la edificación residencial de la U.E. 20.1 estará sujeta a la correspondiente servidumbre de uso público en superficie.

3. *Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.*

Urbanización del borde del río.

4. *Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.*

— Condiciones de Gestión:

Se delimitan las Unidades de Ejecución U.E. 20.1. de 2.312 m² y U.E. 20.2 de 1.437 m² de superficies aproximadas, a desarrollar la primera por el sistema de Cooperación y la segunda por el sistema de Compensación.

— Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: Deberán contemplar la urbanización del frente del río Agauntza.

Construcciones fuera de ordenación: Se declaran fuera de ordenación las edificaciones señaladas en el plano «1. Delimitación y estado actual. Edificios fuera de ordenación».

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de las U.E. 20.1 y U.E. 20.2 serán financiadas por los propietarios de terrenos de las mismas.

— Plazos de Ejecución:

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

A.I.U. 21

Superficie: 7.365 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar las edificaciones existentes en el Area así como las condiciones generales y ambientales.

Posibilitar la edificación de dos edificios bifamiliares que colmaten los vacíos existentes.

Reurbanizar la plaza central y dotar de nuevos espacios públicos al Area.

Dotar de una previsión de aparcamientos que resuelva los problemas que en este sentido existen en el Area.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. *Calificación Global.*

- ZONA A.30 (Residencial de Edificación de Bajo Desarrollo)
(Superficie: 5.256 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones

Aprovechamiento nuevo: En la U.E. 21.1. el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Eraikuntza berria:

BU 21,1.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da. 13.A (Arratibelazpikoa) eta 13B (Aldasoroenea) zenbakietarako, egungo etxebizitza-kopuruari unitate bat (1) gehitzea baimentzen da.

Eraikuntza berria:

BU 21,1.: 4 etx.

- E.10 ZONA (errepideak)
(Azalera: 866 m²).
- F.10 ZONA (espazio libreak)
(Azalera: 1.243 m²).

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzorua sailkapena: Finkatutako urbanizaziorik gabeko burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan, eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarriren azalarekin zatitzearen emaitzazkoa izango da. (Ondorio guztietarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoari jarraituko zaio).

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakate xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakate xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 21,1.: 870 m²(t).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 21,1.: 4 etx.

Zuzkidurak:

f.10: 430 m².

2. Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularrak.

Espazio librearen aurrean dagoen eraikuntzan, haren fatxada nagusia lursailaren mugarekin bat etorri ahal izango da. Gainerako kasuetan, lursail-mugekiko hiru (3) metroko tartea utzi beharko da.

3. Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Espazio librea eta horren eta San Gregorio plazaren arteko pasabidea urbanizatzea.

San Gregorio plaza urbanizatzea.

Nueva edificación:

U.E. 21.1.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones. Para los números 13.A (Arratibelazpikoa) y 13B (Aldasoroenea) se permite incrementar en una (1) unidad el número de viviendas actuales.

Nueva edificación:

U.E. 21.1.: 4 viv.

- ZONA E.10 (Carreteras)
(Superficie: 866 m²).
- ZONA F.10 (Espacios Libres)
(Superficie: 1.243 m²).

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la U.E. 21.1.: 870 m²(t).

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 21.1.: 4 viv.

Dotaciones:

f.10: 430 m².

2. Condiciones Particulares de Edificación, Dominio y Uso.

En la edificación que se sitúa frente al espacio libre se podrá hacer coincidir su fachada principal con el límite de parcela. En el resto de los casos se deberá de separar tres (3) metros de los lindes de parcela.

3. Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.

Urbanización del espacio libre y del paso entre éste y la plaza de San Gregorio.

Urbanización de la plaza de San Gregorio.

4. Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.

— Kudeaketa baldintzak:

Kudeaketa-baldintzak: Gutxi gorabehera 2.452 m²-ko azalera duen BU 21,1 burutzapen-unitatea mugatzen da.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak: BU 21,1 unitatea garatzearen ondoriozko espazio publikoen urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatzeko dute.

San Gregorio plazaren urbanizazioa administrazioaren kargura izango da.

— Egikaritzeko epea:

Ez da eperik ezarri Administrazioari esleitutako urbanizazio-obrak burutzeko.

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honetan oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

HEE 22

Azalera: 5.111 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Agauntza ibaia jabari publikorako berreskuratzeko lanak osatzea eta ibai horren ertzeko pasealekua konfiguratzeko amaitzea.

12 etxebizitza bilduko dituen egoitza-eraikin bat egiteko bidea ematea, auzoaren egoitza-hedapena ahalbidetzeko.

Eremuan dauden aparkaleku eskasiari aurre egin ahal izateko aparkaleku-zuzkidura bat proposatzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

- A.20 ZONA (eraikuntza irekiko egoitza) (Azalera: 4.350 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

Aprobetxamendu berria: BU 22,1 eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehieneko ingurutzaileren emaitzazkoa izango da. Ingurutzailere hori Arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan zehaztutako profilak, altuerak eta lerrokadurak mugatzen dute.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatzailak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

Eraikuntza berria:

BU 22,1.:

Eraikuntza perfila: IV/I.

Eraikuntza altuera: 13,50 m.

Lerrokadurak: Gutxienez hamar (10,00) metro aldeneko dira Lauzti errekatik. Urbanizazioa ere 2 metro aldeneko da erreka beretik.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da.

Eraikuntza berria:

BU 22,1.>: 12 etx.

4. Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.

— Condiciones de Gestión:

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E. 21.1. de 2.452 m² de superficie aproximada, a desarrollar por el sistema de Compensación.

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de la U.E. 21.1 será financiada por los propietarios de terrenos de la misma.

La urbanización de la plaza de San Gregorio será a cargo de la administración.

— Plazos de Ejecución:

No se establecen plazos para la ejecución de las obras de urbanización asignadas a la administración.

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

A.I.U. 22

Superficie: 5.111 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Completar la recuperación de la margen del río Agauntza para el dominio público y terminar de configurar el paseo de borde junto al mismo.

Posibilitar la construcción de un edificio residencial que albergue 12 viviendas para permitir la expansión residencial del barrio.

Proponer una dotación de aparcamiento en superficie que permita resolver las carencias que se dan en este apartado.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Calificación Global.

- ZONA A.20 (Residencial de Edificación Abierta) (Superficie: 4.350 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

Aprovechamiento nuevo: En la U.E. 22.1. el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 22.1.:

Perfil de edificación: IV/I.

Altura de edificación: 13,50 mts.

Alineaciones: Se separarán como mínimo 12,00 m. respecto del arroyo Lauzti. Asimismo la urbanización se separará 2,00 m. respecto del mismo arroyo.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones.

Nueva edificación:

U.E. 22.1.>: 12 viv.

- E.10 ZONA (errepideak)
(Azalera: 761 m²).

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizazio gabea burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan, eta finkatutako urbanizazioarekin gainerako kasuetan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarrien azalerarekin zatitzearen emaitzazkoa izango da. (Ondorio guttiarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoari jarraituko zaio)

Gainerako kasuetan, indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakatze xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatze xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 22,1: 2.284 m²(t).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 22,1: 12 etx.

2. Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Ibai-ertzeko pasealekua urbanizatzea.

3. Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.

— Kudeaketa baldintzak:

Gutxi gorabehera 3.219 m²-ko azalera duen BU 22.1 burutzapen-unitatea mugatzen da.

— Urbanizazio-obretarako proiektuak egiteko baldintzak
Urbanizazio-obretarako proiektuak egiteko baldintzak: Uren Zuzendaritzak ezartzen dituen jarraibideak bete beharko dira eta dagoeneko hasitako ibai-ertzeko pasealekuari jarraitasuna eman beharko zaio.

— Antolamenduz kanpoko eraikuntzak: Antolamenduz kanpo deklaratuak dira «1. Mugaketa eta egungo egoera. Antolamenduz kanpoko eraikinak» planoan adierazitako eraikinak.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

BU 22.1 unitatea garatzearen ondoriozko espazio publikoen urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatzeko dute.

— Egikaritzeko epea:

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honetan oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

HEE 23

Azalera: 4.701 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Ereman dauden eraikuntzak eta horien ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzea.

- ZONA E.10 (Carreteras)
(Superficie: 761 m²).

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución y con urbanización consolidada en el resto de los casos.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto)

En los restantes casos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la U.E. 22.1: 2.284 m²(t).

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 22.1: 12 viv.

2. Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.

Urbanización del paseo de borde de río.

3. Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.

— Condiciones de Gestión:

Se delimita la Unidad de Ejecución U.E. 22.1 de 3.219 m² de superficie aproximada, a desarrollar por el sistema de Compensación.

— Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: Se deberán de contemplar las directrices que se impongan desde la Dirección de Aguas y se deberá de dar continuidad al paseo de borde de río ya iniciado.

— Construcciones fuera de ordenación: Se declaran fuera de ordenación las edificaciones señaladas en el plano «1. Delimitación y estado actual. Edificios fuera de ordenación»

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de la U.E. 22.1. será financiada por los propietarios de terrenos de la misma.

— Plazos de Ejecución:

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

A.I.U. 23

Superficie: 4.701 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Consolidar las condiciones de edificación actuales así como las generales y ambientales del Area.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. *Kalifikazio globala.*

- A.10 ZONA (antzinako egoitza-asentamenduak) (Azalera: 4.024 m²)
- Eraikuntzaren baldintza partikularrak:
- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da. 15 (Arratibelgarakoa) eta 16 (Sutegi) zenbakietarako, egungo etxebizitza-kopuruari unitate bat (1) gehitzea baimentzen da. 14 (Arratibelerdikoa) zenbakierako, egungo etxebizitza-kopuruari bi (2) unitate gehitzea baimentzen da.

- E.10 ZONA (errepideak) (Azalera: 677 m²).

2. *Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.*

Lurzoruaren sailkapena: Lur eremu hiritarra.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ondoren.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. *Kalifikazio xehatua.*

Zonakatzeko xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatzeko xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

HEE 24

Azalera: 4.044 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Dentsitate baxuko egoitza-garapena ahalbidetzea, horren eskaerari erantzun ahal izateko.

Urrukagarako errepidearen ondoan aparkaleku-zuzkidura baten bidez, aparkaleku-ekasiaz ebaztea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. *Kalifikazio globala.*

- A.30 ZONA (garapen baxuko eraikuntzako egoitza) (Azalera: 3.697 m²)
- Eraikuntzaren baldintza partikularrak:
- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Aprobetxamendu berria: EU-24.1 eta EU-24.2. egikaritze-unitateetan, eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehieneko ingurutzatzailearen emaitzakoa izango da, arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan definitutako profilak, alatuak eta lerrokadurak mugatua.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Eraikuntza berria:

BU 24.1.:

Eraikuntza profila: II(b) / I.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. *Calificación Global.*

- ZONA A.10 (Residencial de Asentamientos Antiguos) (Superficie: 4.024 m²)
- Condiciones particulares de la edificación:
- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones. Para los números 15 (Arratibelgarakoa) y 16 (Sutegi) se permite incrementar en una (1) unidad el número de viviendas actuales. Para el número 14 (Arratibelerdikoa) se permite incrementar en dos (2) el número de viviendas actual.

- ZONA E.10 (Carreteras) (Superficie: 677 m²).

2. *Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.*

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. *Calificación Pormenorizada.*

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

A.I.U. 24

Superficie: 4.044 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Posibilitar un desarrollo residencial de baja densidad que permita dar respuesta a la demanda en este sentido.

Resolver el déficit de aparcamiento mediante una dotación de aparcamiento en línea junto a la carretera a Urkillaga.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. *Calificación Global.*

- ZONA A.30 (Residencial de edificación de Bajo Desarrollo) (Superficie: 3.697 m²)
- Condiciones particulares de la edificación:
- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento nuevo: En la U.E. 24.1 y U.E. 24.2. el aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Nueva edificación:

U.E. 24.1.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

BU 24,2.:

Eraikuntza perfila: II(b) / I.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Eraikuntza berria:

BU 24,1.: 4 etx.

BU 24,2.: 4 etx.

- E.10 ZONA (errepideak)
(Azalera: 347 m²)

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur hiritarra. Finkatutako urbanizazio gabea burutzapen-unitate batean barne hartutako lurren kasuan.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egikaritze-unitateen batez besteko aprobetxamendua, kasuan-kasuan, erreferentziako esparruan aurreikusitako irabazizko aprobetxamendu osoa bertako lur zenbakarrien azalarekin zatitzearen emaitzakoa izango da. (Ondorio guztietarako, proiektu honen Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoari jarraituko zaio).

III. ANTOLAMENDU XEHATUA

1. Kalifikazio xehatua.

Zonakatzeko xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatzeko xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

BU 24,1.: 720 m²(t).

BU 24,2.: 720 m²(t).

Etxebizitza berrien kopurua:

BU 24,1.: 4 etx.

BU 24,2.: 4 etx.

2. Urbanizazio-obra eta hiri-zerbitzuen azpiegiturak.

Lursailaren aurrealdea Urkillagarako errepidean litezkeen eraginak urbanizatzea

3. Hirigintza-kudeaketari eta kudeaketari buruzko baldintza juridikoak.

— Kudeaketa baldintzak:

Hurrenez hurren, gutxi gorabehera 2.180 m²-ko eta 1.517 m²-ko azalera duten BU 24.1 eta BU 24.2 burutzapen-unitateak mugatzen dira.

Urbanizazio-obretarako proiektuak egiteko baldintzak.

— Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak:

Urbanizazio-kargak finantzatzeko baldintzak: BU 24.1 eta BU 24.2 unitateak garatzearen ondoriozko espazio publikoen urbanizazioa bertako lurren jabeek finantzatzeko dute.

— Egikaritzeko epea:

Partikularren urbanizazio- eta eraikuntza-betebeharrak betetzeko eta kudeaketarako epeei dagokienez, proiektu honek oro har ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

Altura de edificación: 7,50 mts.

U.E. 24.2.:

Perfil de edificación: II(b)/I.

Altura de edificación: 7,50 mts.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Nueva edificación:

U.E. 24.1.: 4 viv.

U.E. 24.2.: 4 viv.

- ZONA E.10 (Carreteras)
(Superficie: 347 m²)

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano. Carente de urbanización consolidada en el caso de terrenos incluidos en una unidad de ejecución.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia y la superficie de los terrenos computables del mismo. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. Calificación Pormenorizada.

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

En la U.E. 24.1.: 720 m²(t).

En la U.E. 24.2.: 720 m²(t).

Número de viviendas nuevas:

En la U.E. 24.1.: 4 viv.

En la U.E. 24.2.: 4 viv.

2. Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.

Urbanización del frente de parcela y de las posibles afecciones a la carretera a Urkilaga.

3. Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Gestión.

— Condiciones de Gestión:

Se delimitan las Unidades de Ejecución U.E. 24.1 de 2.180 m² y U.E. 24.2. de 1.517 m² de superficies aproximadas, a desarrollar ambas por el sistema de Compensación.

— Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización:

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de los espacios públicos consecuencia del desarrollo de la U.E. 24.1. y U.E. 24.2 será financiada por los propietarios de terrenos de las mismas.

— Plazos de Ejecución:

Para los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación de los particulares se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente proyecto.

HEE 25**Azalera: 2.665 m²****I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

Eremuan dauden eraikuntzak eta horien ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzea.

Aia plazaren berrurbanizazioa.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA*1. Kalifikazio globala.*

- A.10 ZONA (antzinako egoitza-asentamenduak) (Azalera: 2.109 m²)

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Finkatutako aprobetxamendua: Araubidezko eraikuntza-aprobetxamendua egungo eraikuntzen formaren ondoriozkoa izango da.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza horien profila eta altuera finkatzen dira.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Finkatutako eraikuntza: Eraikuntza bakoitzean dagoen etxebizitza-kopurua finkatzen da. 16 (Begoenea) zenbakirako, egungo etxebizitza-kopuruari unitate bat (1) gehitzea baimentzen da.

- E.10 ZONA (errepideak) (Azalera: 190 m²)
- F.10 ZONA (espazio libreak) (Azalera: 366 m²)

2. Garapen eta burutzapenerako erregimen juridikoa.

Lurzoruaren sailkapena: Lur eremu hiritarra

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartu ondoren.

Hirigintza-aprobetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Indarrean dagoen legerian xedatutakoari jarraituko zaio.

III. ANTOLAMENDU XEHATUA.*1. Kalifikazio xehatua.*

Zonakatzeko xehatuari buruzko baldintzak eremuan, araubidez, «3. Zonakatzeko xehatua» planoan ezarritakora egokituko dira.

Arinberriaga**Azalera: 16.378 m²****I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK**

Dentsitate baxuko egoitza-garapena ahalbidetzea, Arinberriaga auzoa finkatu ahal izateko. Era berean, eremuan dauden eraikuntzak eta horien ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

- * Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Aprobetxamendu berria: Eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehieneko ingurutzailaren emaitzazkoa izango da. Ingurutzaila hori Arau partikular honetan eta «5. Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan zehaztutako profilak, altuerak eta lerrokadurek mugatzen dute.

- * Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Eraikuntza berria:

Eraikuntza profila: II(b)/—.

A.I.U. 25**Superficie: 2.665 m²****I. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

Consolidación de las edificaciones existentes en el Area así como de las condiciones generales y ambientales de la misma.

Reurbanización de la plaza de Aia.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL*1. Calificación Global.*

- ZONA A.10 (Residencial de Asentamientos Antiguos) (Superficie: 2.109 m²)

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento consolidado: El aprovechamiento edificatorio normativo será el de la forma actual de las edificaciones.

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Edificación consolidada: Se consolidan el perfil y altura de edificación de esas edificaciones.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Edificación consolidada: Se consolidan el número de viviendas existentes en cada una de las edificaciones. Para el número 16 (Begoenea) se permite incrementar en una (1) unidad el número de viviendas.

- ZONA E.10 (Carreteras) (Superficie: 190 m²)
- ZONA F.10 (Espacios Libres) (Superficie: 366 m²)

2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

Clasificación del suelo: Suelo Urbano.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

Se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III. ORDENACION PORMENORIZADA*1. Calificación Pormenorizada.*

Las condiciones de Zonificación Pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano «3. Zonificación Pormenorizada».

Arinberriaga**Superficie: 16.378 m²****I. CRITERIOS Y OBJETIVOS**

Posibilitar un desarrollo residencial de baja densidad que permita consolidar el barrio de Arinberriaga y, al mismo tiempo, consolidar las edificaciones existentes así como las condiciones generales y ambientales del ámbito.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

— Condiciones particulares de la edificación:

- * Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento nuevo: El aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «5. Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

- * Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Nueva edificación:

Perfil de edificación: II(b)/—.

Eraikuntza altuera: 7,50 m.

Lerrokadurak: Eraikuntzak GI-120 errepidetik 10 metrora, Agauntza ibaitik 16,00 metrora, ohiko uholde handienen lerrotik neurtuta, eta lursail-mugetatik 3,00 metrora kokatu beharko dira. Urbanizazioa ere 6 metrora kokatu beharko da Agauntza ibaitik, ohiko uholde handienen lerrotik neurtuta.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Eraikuntza berria: 4 etx.

Lurzoruaren sailkapena: Landaguneko lurzoru urbanizagarria.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

Etxebizitza-kopurua lursail bakoitzeko: 1 etx.

Gutxieneko lursaila: 1.300 m².

Aprobetxamendua etxebizitza bakoitzeko: 485,00 m²(t).

Eraikuntzaren gutxieneko oinplano-okupazioa: 190 m².

— Urbanizazio-obretarako proiektuak egiteko baldintzak lursail bakoitzeko urbanizazio-obra osagarrien proiektuak zehaztuko ditu ibai-bazterreko zonaren tratamendua (batez ere zortasun-zonan), lursailaren aurrealdea eta GI-120 errepedearekiko litezkeen eraginak.

Antolamenduz kanpoko eraikinak: Txatartegia eta bertan kokatutako eraikina antolamenduz kanpo deklaratzeko dira.

— Egikaritzeko epea:

Ez da burutzapen-epetik ezartzen.

Ergoiena

Azalera: 41.096 m²

I. IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

Dentsitate baxuko egoitza-garapena ahalbidetzea, Ergoiena auzoa finkatu ahal izateko. Era berean, eremuan dauden eraikuntzak eta horien ezaugarri orokorrak eta ingurumenekoak finkatzea.

II. HIRIGINTZA-ERREGIMENA

— Eraikuntzaren baldintza partikularrak:

* Eraikuntza-aprobetxamendua erregulatzeako baldintzak:

Aprobetxamendua berria: Eraikuntza-aprobetxamendua baimendutako gehieneko inguratzailearen emaitzazkoa izango da. Inguratzaile hori Arau partikular honetan eta «Antolamendua. Eraikuntzaren baldintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan zehaztutako profilak, altuerak eta lerrokadurek mugatzen dute.

* Eraikuntza moduaren parametro erregulatuak:

Eraikuntza berria:

Eraikuntza perfila: II(b)/—.

Eraikuntza altuera: 7,05 m.

Lerrokadurak: Eraikuntzak GI-120 errepidetik 10 metrora, Agauntza ibaitik 15,00 metrora, Inbidierrekatik 12,00 metrora, ohiko uholde handienen lerrotik neurtuta horiek, eta lursail-mugetatik 3,00 metrora kokatu beharko dira. Urbanizazioa ere 2,00 metrora kokatu beharko da Agauntza ibaitik eta Inbidierrekatik, ohiko uholde handienen lerrotik neurtuta.

— Erabilera baldintza bereziak:

Etxebizitzaren gehiengo kopurua:

Eraikuntza berria: 7 etx.

Lurzoruaren sailkapena: Landaguneko lurzoru urbanizagarria.

Antolamenduaren garapen eta exekuzio erregimena: Zuzeneko burutzapena.

Altura de edificación: 7,50 mts.

Alineaciones: Las edificaciones se deberán de separar 10 mts. de la GI-120, 16,00 mts. del río Agauntza medidos con respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias y 3,00 metros de los límites de parcela. Asimismo la urbanización deberá separarse 6,00 respecto del río Agauntza medidos con respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Nueva edificación: 4 viv.

Clasificación del suelo: Suelo no urbanizable de núcleo rural.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

Número de viviendas por parcela: 1 viv.

Parcela mínima: 1.300 m².

Aprovechamiento por vivienda: 485,00 m²(t).

Ocupación mínima en planta por la edificación: 190 m².

— Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: El Proyecto de obras complementarias de urbanización de cada parcela definirá el tratamiento de la zona de ribera, especialmente en la zona de servidumbre, el frente de parcela y las posibles afecciones a la GI-120.

Edificios fuera de ordenación: Se declaran fuera de ordenación la chatarrería y el edificio situado en ella.

— Plazos de Ejecución:

No se establecen plazos de ejecución.

Ergoiena

Superficie: 41.096 m²

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS

Posibilitar un desarrollo residencial de baja densidad que permita consolidar el barrio de Ergoiena y, al mismo tiempo, consolidar las edificaciones existentes así como las condiciones generales y ambientales del ámbito.

II. REGIMEN URBANISTICO

— Condiciones particulares de la edificación:

* Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Aprovechamiento nuevo: El aprovechamiento edificatorio será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y en el plano «Ordenación. Condiciones de la edificación. Alineaciones y rasantes».

* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Nueva edificación:

Perfil de edificación: II(b)/—.

Altura de edificación: 7,05 mts.

Alineaciones: Las edificaciones se deberán de separar 10 mts. de la GI-120, 15,00 mts. del río Agauntza, 12,00 m. respecto del arroyo Inbidierreka medidos, éstos, con respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias, y 3,00 metros a los límites de parcela. La urbanización deberá separarse 2,00 m. respecto del río Agauntza y del arroyo Inbidierreka medidos con respecto a la línea de máximas avenidas ordinarias.

— Condiciones particulares de uso:

Número máximo de viviendas:

Nueva edificación: 7 viv.

Clasificación del suelo: Suelo no urbanizable de núcleo rural.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Ejecución Directa.

Jardun-programa: «burutzen», Arau Subsidiarioak behin betiko onartzen direnetik.

Antolamenduaren ezaugarriak:

Etxebizitza-erabilera:

Etxebizitza-kopurua lursail bakoitzeko: 1 etx.

Gutxieneko lursaila: 1.600 m².

Aprobetxamendua etxebizitza bakoitzeko: 485,00 m²(t).

Eraikuntzaren gutxieneko oinplano-okupazioa: 190 m².

— Urbanizazio-obretarako proiektuak egiteko baldintzak lursail bakoitzeko urbanizazio-obra osagarrien proiektuak zehaztuko ditu ibai-bazterreko zonaren tratamendua (batez ere zortasun-zonan), lursailaren aurrealdea eta GI-120 errepidearekiko litezkeen eraginak.

— Egikaritzeko epea:

Ez da burutzapen-eperik ezartzen.

«C. HIRIGINTZA-ONDAREAREN KATALOGOA»
DOKUMENTUA

HIRI-ELEMENTUAK
BABES-MAILA

- Burniola eta Errota: Kultura ondasuna. Monumentua.
- Zubikoeta jauregia: Ondasun inbentariagarria.
- Tourseko San Martin eliza: Ondasun inbentariagarria.
- San Gregorio eliza: Ondasun inbentariagarria.
- Zelabear etxea: Ondasun inbentariagarria.
- Aranburu Enea baserria: Lokala.
- Baztarrrika baserria: Lokala.
- Izaate Haundi baserria: Lokala.
- Bidarte Haundi etxea: Lokala.
- Garaialde baserria: Lokala.
- Intxausti Berri etxea: Lokala.
- Intxausti Zaharra etxea: Lokala.
- Aierdienea etxea: Lokala.
- Bidarte Erdikoa etxea: Lokala.
- Urzelaietaenea etxea (Juanikoenea): Lokala.
- Okarizti baserria: Lokala.
- Paskual Iturri: Lokala.
- Tabernaetxeberri etxea (Don Juane Txiki): Lokala.
- Upategi etxea: Lokala.
- Andresenea baserria: Lokala.
- Santakruz baseliza: Lokala.
- Zerio Enea baserria (Zaballone): Lokala.
- Gabrielenea etxea: Lokala.
- Barriolaenea etxea: Lokala.
- Dornainenea etxea: Lokala.
- Santiagoenea etxea: Lokala.
- Bonea etxea: Lokala.
- Astigarretxea: Lokala.
- Lopetxea: Lokala.
- Uresaundi etxea: Lokala.
- Lazkaotegi etxea: Lokala.
- Zubiaurre zubia: Lokala.
- Kaminoa etxea: Lokala.
- Eskisabel baserria: Lokala.
- Matxintxu baserria: Lokala.
- Olaluzeagako karobia: Lokala.
- Semoroa etxea: Lokala.
- Arin Haundia baserria: Lokala.
- Urritsumendi baserria: Lokala.
- Oleaga, Larruntza eta Errotatxok osatutako multzoa: Lokala.
- Oleagako uharka: Lokala.

Programa de actuación: «En Ejecución» desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

Características de la ordenación:

Uso de vivienda:

Número de viviendas por parcela: 1 viv.

Parcela mínima: 1.600 m².

Aprovechamiento por vivienda: 485,00 m²(t).

Ocupación mínima en planta por la edificación: 190 m².

— Condiciones para la formulación de proyectos de obras de urbanización: El Proyecto de obras complementarias de urbanización de cada parcela definirá el tratamiento de la zona de ribera, especialmente en la zona de servidumbre, el frente de parcela y las posibles afecciones a la GI-120.

— Plazos de Ejecución:

No se establecen plazos de ejecución

DOCUMENTO
«C. CATALOGO DEL PATRIMONIO URBANISTICO»

ELEMENTOS URBANOS
NIVEL DE PROTECCION

- Ferrería y Molino Errota: Bien Cultural. Monumento.
- Palacio de Zubikoeta: Bien Inventariable.
- Iglesia de San Martin De Tours: Bien Inventariable.
- Iglesia de San Gregorio: Bien Inventariable.
- Casa Zelabear: Bien Inventariable.
- Caserío Aranburu Enea: Local.
- Caserío Baztarrrika: Local.
- Caserío Izaate Haundi: Local.
- Casa Bidarte Haundi: Local.
- Caserío Garaialde: Local.
- Casa Intxausti Berri: Local.
- Casa Intxausti Zaharra: Local.
- Casa Aierdienea: Local.
- Casa Bidarte Erdikoa: Local.
- Casa Urzelaietaenea (Juanikoenea): Local.
- Caserío Okarizti: Local.
- Paskual Iturri: Local.
- Casa Tabernaetxeberri (Don Juane Txiki): Local.
- Casa Upategi: Local.
- Caserío Andresenea: Local.
- Ermita Santakruz: Local.
- Caserío Zerio Enea (Zaballone): Local.
- Casa Gabrielenea: Local.
- Casa Barriolaenea: Local.
- Casa Dornainenea: Local.
- Casa Santiagoenea: Local.
- Casa Bonea: Local.
- Astigarretxea: Local.
- Lopetxea: Local.
- Casa Uresaundi: Local.
- Casa Lazkaotegi: Local.
- Puente de Zubiaurre: Local.
- Casa Kaminoa: Local.
- Caserío Eskisabel: Local.
- Caserío Matxintxu: Local.
- Calera Olaluzeaga: Local.
- Casa Semoroa: Local.
- Caserío Arin Haundia: Local.
- Caserío Urritsumendi: Local.
- Conjunto formado por Oleaga, Larruntza y Errotatxo: Local.
- Presa de Oleaga: Local.

- Arratilagakoa baserria: Lokala.
- Iturritza Zaharra baserria: Lokala.
- Teilaetxe baserriko labea: Lokala.
- Arratinenea baserria: Lokala.
- Inzekantzeluz baserria: Lokala.
- Santa Isabel eliza (Aia): Lokala.
- Aiako apaiz-etxea: Lokala.
- Erraiondo Zahar baserria: Lokala.
- Begiristain baserria (Beiztin): Lokala.
- Beheko Errota baserria: Lokala.

MONUMENTU-MULTZO IZENDAPENAZ
KALIFIKATUTAKO KULTURA-ONDASUNAK

ESTAZIO MEGALITIKOAK

ELEMENTUA
BABES-MAILA

- Aralarko estazio megalitikoak: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Txotxetako trikuharria: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Erremedioko trikuharria: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
- Ataun-Burundako estazio megalitikoak: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Aitxuko trikuharria: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Argonizko trikuharria: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Igartza mendebaldeko trikuharria: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Itxusburuko trikuharria: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Bernoako trikuharria: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Muñaango trikuharria: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Larreluzeko trikuharria: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Atxurbiko trikuharria: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Igartza ekialdeko tumulua: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).
 - * Praalatako tumulua: Monumentu-multzoa (01-02-05eko Ebazpena).

BALIZKO ARKEOLOGIA GUNEAK

(Ebazpena, 1997ko urriaren 14koa, Ataungo Balizko Arkeologia Guneen Aldez Aurreko Izendapena egiten duena)

- Zubikoeta baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Arratinea baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Arrizabalaga baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Etxeberri Haundi baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Okarizti baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Elizalde errota: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- San Martin eliza: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Urdangarin baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Lauzti Garakoa baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Larratzea baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Agirre Txiki baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Astigarretxea baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Andresenea baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Espilla baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.

- Caserío Arratilagakoa: Local.
- Caserío Iturritza Zaharra: Local.
- Horno del caserío Teilaetxe: Local.
- Caserío Arratinenea: Local.
- Caserío Inzekantzeluz: Local.
- Iglesia Santa Isabel (Aia): Local.
- Casa cural de Aia: Local.
- Caserío Erraiondo Zahar: Local.
- Caserío Begiristain (Beiztin): Local.
- Caserío Beheko Errota.: Local.

BIENES CULTURALES CALIFICADOS CON
CATEGORIA DE CONJUNTO MONUMENTAL

ESTACIONES MEGALITICAS

ELEMENTO
NIVEL DE PROTECCION

- Estación Megalítica de Aralar: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Dolmen de Txotxeta: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Dolmen de Erremedio: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
- Estación Megalítica de Ataun-Burunda: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Dolmen de Aitxu: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Dolmen de Argoniz: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Dolmen de Igartza Mendebala: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Dolmen de Itxusburu: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Dolmen de Bernoa: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Dolmen de Muñaan: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Dolmen de Larreluze: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Dolmen de Atxurbiko: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Túmulo de Igartza Ekialde: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).
 - * Túmulo de Praalata: Conjunto Monumental (Resolución 5/02/01).

ZONAS DE PRESUNCION ARQUEOLOGICA

(Resolución de 14 de octubre de 1997 por la que se emite Declaración de zonas de Presunción Arqueológica de Ataun)

- Caserío Zubikoeta: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Arratinea: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Arrizabalaga: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Etxeberri Haundi: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Okarizri: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Molino Elizalde: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Iglesia de San Martin: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Urdangarin: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Lauzti Garakoa: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Larratzea: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Agirre Txiki: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Astigarretxea: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Andresenea: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Espilla: Resolución 14 de octubre de 1997.

- Bastarrika baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Telletxe baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Arin Haundia baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Arin Etxeberri baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Matxintxu baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Perune Zaharra baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Telleri Erdi baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Telleri Azpi baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- San Gregorio basiliza: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Zelabear baserria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Olea edo Larraunza baserri eta burdinola: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Lauzti edo Aiesondo teileria: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Arrateta kobazuloa: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Azarikobatxo II kobazuloa: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Intxusaeta II kobazuloa: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Kobazar kobazuloa: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Ubeigaineko Leizeko kobazuloa: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.
- Maomendi asentamendua: 1997ko urriaren 14ko Ebazpena.

ARKEOLOGIA GUNEAK ETA ELEMENTUAK

Aurrekoez gain:

- Jentilbaratza gaztelua.
- Allekoaitze kobazuloa.
- Armontaitze kobazuloa.
- Limurita kobazuloa.
- Pikandita kobazuloa.
- Sastarri II kobazuloa.
- Sastarri IV kobazuloa.
- Troskaeta kobazuloa.
- Usategi kobazuloa.
- Agaoz kobazuloa.
- Leizadi hegoaldeko trikuharria (segur aski desagertua edo ikusezina).
- Eizadi iparraldeko tumulua (segur aski desagertua edo ikusezina).

- Caserío Bastarrika: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Telletxe: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Arin Haundia: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Arin Etxeberri: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Matxintxu: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Perune Zaharra: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Telleri Erdi: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Telleri Azpi: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Ermita de San Gregorio: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío Zelabear: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Caserío y Ferrería Olea o de Larraunza: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Tejería Lauzti o Aiesondo: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Cueva de Arrateta: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Cueva de Azarikobatxo II: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Cueva de Intxusaeta II: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Cueva de Kobazar: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Cueva de Ubeigaineko Leizea: Resolución 14 de octubre de 1997.
- Asentamiento de Maomendi: Resolución 14 de octubre de 1997.

ZONAS Y ELEMENTOS ARQUEOLOGICOS

Además de los anteriores:

- Castillo de Jentilbaratza.
- Cueva de Allekoaitze.
- Cueva de Armontaitze.
- Cueva de Limurita.
- Cueva de Pikandita.
- Cueva de Sastarri II.
- Cueva de Sastarri IV.
- Cueva de Troskaeta.
- Cueva de Usategi.
- Cueva de Agaoz.
- Dolmen de Leizadi Sur (seguramente desaparecido o no descubrible).
- Túmulo de Leizadi Norte (seguramente desaparecido o no descubrible).

6

AUTONOMIA ERKIDEGOKO ADMINISTRAZIOA ADMINISTRACION DE LA COMUNIDAD AUTONOMA

6

EUSKO JAURLARITZA

INGURUMEN ETA LURRALDE ANTOLAMENDU SAILA

Tolosako (Tolosaldea) Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planaren Aurrerapena jendaurrean erakusteko iragarkia.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentuak eta Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailak elkarlanean egindako «Tolosako (Tolosaldea) Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planaren Aurrerapena» dokumentua jendaurrean jarri da.

GOBIERNO VASCO

DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Anuncio por el que se somete a Información Pública el documento de Avance del Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Tolosa (Tolosaldea).

Se somete a información pública el documento de «Avance del Plan Territorial Parcial del Area Funcional de Tolosa (Tolosaldea)», elaborado conjuntamente por los Departamentos para la Ordenación y Promoción Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa y el Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

Nahi duten pertsona eta erakunde guztiek aipatu dokumentuari buruz egoki deritzoten adierazpen, iradokizun, hautabide eta proposamenak egin ditzakete 2006ko otsailaren 28 bitartean ondoren zehazten den edozein administrazioan, izan ere, bulego horietan gaiari buruzko dokumentazio egongo baita eskura kontsultatzeko.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Departamentua:

— Lurralde Antolaketakako Zuzendaritza Nagusia.

Eusko Jaurlaritzako Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Saila:

— Lurralde Antolamendu Zuzendaritza.

— Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailaren Gipuzkoako Lurralde Bulegoa.

Halaber, hedapen handiagoa izan dezan, «Tolosako (Tolosaldea) Ereku Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planaren Aurrerapena» dokumentuaren edukia Interneten eskura daiteke, bai Eusko Jaurlaritzako www.euskadi.net orrian, bai Gipuzkoako Foru Aldundiko www.gipuzkoa.net orrian.

Donostia, 2005eko abenduaren 16a.—Esther Larrañaga Galdos, Ingurumen eta Lurralde Antolamendu Sailburua.—Koldo Azkoitia Zubizarreta, Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako Foru Diputatua.

(12142)

Hasta el 28 de febrero de 2006, cuantas personas y entidades lo deseen podrán formular las observaciones, sugerencias, alternativas y propuestas que consideren oportunas sobre el referido documento, las cuales podrán presentarse en cualquiera de las Administraciones que a continuación se señalan, en cuyas oficinas estará a disposición para su consulta la correspondiente documentación.

Departamento para la Ordenación y Promoción Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa:

— Dirección General de Ordenación Territorial.

Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco:

— Dirección de Ordenación del Territorio.

— Oficina Territorial del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Gipuzkoa.

Para mayor difusión, se informa que el contenido del Avance del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa (Tolosaldea), se encuentra disponible en internet, a través de las páginas web del Gobierno Vasco www.euskadi.net y de la Diputación Foral de Gipuzkoa www.gipuzkoa.net.

Donostia-San Sebastián, a 16 de diciembre de 2005.—La Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Esther Larrañaga Galdos.—El Diputado Foral para la Ordenación y Promoción Territorial, Koldo Azkoitia Zubizarreta.

(12142)

<p>Idazkuntza eta Administrazioa: GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIKO MOLDIZTEGIA Errekalde Industrialdea 3, behea 616 Posta Kutxatila Tlfnoak.: 943.361.347 eta 943.361.348 Fax: 943.372.902 Internet-eko helbidea: http://www.gipuzkoa.net 20018 DONOSTIA</p> <p>Frankeo Itundua: 37/3 Lege-Gordailua: S.S.-1-1958</p> <p>Redacción y Administración: IMPRESA DE LA DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA Industrial Recalde n.º 3, bajo Apartado Correos 616 Teléfs.: 943.361.347 y 943.361.348 Fax: 943.372.902 Dirección de internet: http://www.gipuzkoa.net 20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</p> <p>Franqueo Concertado: 37/3 Depósito Legal: S.S.-1-1958</p>	<p style="text-align: center;">Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala</p> <p style="text-align: center;">Boletín Oficial de Gipuzkoa</p> <p style="text-align: center;">Astelehenetik ostiralera egunero argitaratzen da, jaiegunetan izan ezik. Ale hau Udaletxe bakoitzeko iragarkitegian agerian jarriko da, hurrengoaz aldatu arte.</p> <p style="text-align: center;">Se publica de lunes a viernes, excepto festivos. Este número se exhibirá en el tablón de anuncios de cada Ayuntamiento y será sustituido por el siguiente, a su recibo.</p>	<p style="text-align: center;">Idatzien Erregistroa GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIKO MOLDIZTEGIA Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALA Errekalde Industrialdea 3, behea 616 Posta Kutxatila</p> <p style="text-align: center;">Registro de Originales IMPRESA DE LA DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa Industrial Recalde n.º 3, bajo Apartado Correos 616 20018 DONOSTIA-SAN SEBASTIAN</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: right;"><i>Euro (€)</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Urteko harpidetza / Suscripción anual</td> <td style="text-align: right;">168,00</td> </tr> <tr> <td>Ale bakarraren salmenta / Venta número suelto</td> <td style="text-align: right;">1,04</td> </tr> <tr> <td>Gehigarria, 200 orrialde arte / Venta suplemento hasta 200 páginas</td> <td style="text-align: right;">2,08</td> </tr> <tr> <td>Gehigarria, 200 orrialde baino gehiago dituenan / Venta suplemento con más de 200 páginas</td> <td style="text-align: right;">3,12</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><i>Iragarkiak: / Anuncios:</i></td> </tr> <tr> <td>9 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 9 cm.</td> <td style="text-align: right;">1,69</td> </tr> <tr> <td>18 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 18 cm.</td> <td style="text-align: right;">3,38</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">(B.E.Z. bame / I.V.A. incluído)</p>		<i>Euro (€)</i>	Urteko harpidetza / Suscripción anual	168,00	Ale bakarraren salmenta / Venta número suelto	1,04	Gehigarria, 200 orrialde arte / Venta suplemento hasta 200 páginas	2,08	Gehigarria, 200 orrialde baino gehiago dituenan / Venta suplemento con más de 200 páginas	3,12	<i>Iragarkiak: / Anuncios:</i>		9 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 9 cm.	1,69	18 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 18 cm.	3,38
	<i>Euro (€)</i>																	
Urteko harpidetza / Suscripción anual	168,00																	
Ale bakarraren salmenta / Venta número suelto	1,04																	
Gehigarria, 200 orrialde arte / Venta suplemento hasta 200 páginas	2,08																	
Gehigarria, 200 orrialde baino gehiago dituenan / Venta suplemento con más de 200 páginas	3,12																	
<i>Iragarkiak: / Anuncios:</i>																		
9 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 9 cm.	1,69																	
18 cm-ko lerro bakoitzeko / Por línea de 18 cm.	3,38																	