



2007ko urriak 2 asteartea
193 Zenbakia

Martes 2 de octubre de 2007
Número 193

LABURPENA — SUMARIO

	<u>Orrialdea</u>		<u>Página</u>		
4	Gipuzkoako Lurralde Historikoko Administrazioa.....	25.811	4	Administración del T.H. de Gipuzkoa.....	25.811
7	Udal Administrazioa.....	26.094	7	Administración Municipal	26.094
8	Justizia Administrazioa.....	26.134	8	Administración de Justicia	26.134

4

GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO ADMINISTRAZIOA ADMINISTRACION DEL TERRITORIO HISTORICO DE GIPUZKOA

4

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA

MUGIKORTASUNEN ETA LURRALDE ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA

Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia

*Azkoitiko Hiri Antolaketako arauen testu bategina
(GHI-108/06-P05).*

Diputatuen Kontseiluak 2007ko ekainaren 19ko batzarraldian, erabaki bat hartu zuen eta hori ematen da ondoren argitaratu:

«Udalak, izapideak egin ondoren, Azkoitiko Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina» aurkeztu du, Foru Aldundiak behin betiko onar dezan.

Azkoitiko Hiri Antolaketako Arauak berrikusteko tresna Diputatuen Kontseiluak onartu zuen jada behin betiko 2007ko urtarrilaren 30ean, zenbait baldintza jarrita: Behin betiko onarpenaren eraginkortasuna etenda gelditzen zela «Insausti» 13. eta «Egino Berri» 26. areei dagokienez, 2005eko otsailaren 4ko Eusko Legebiltzarreko 1/05 Legeak, lurzorua eta kutsaduraren prebentzio eta zuzenketarakoak, aurreikusitako lurzorua kalitateari buruzko adierazpena eskuratu arte, eta onarpena argitaratu eta indarrean sartu ahal izateko Azkoitiko Udalak erabaki hartan adierazitako baldintzak betetzen dituen dokumentua onartu eta Foru Aldundira bidali behar zuela.

DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA

DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Dirección General de Ordenación Territorial

*Texto refundido de las Normas Subsidiarias de
Planeamiento de Azkoitia (GHI-108/06-P05).*

El Consejo de Diputados en sesión de 19 de junio de 2007, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Tras su tramitación por el Ayuntamiento, se presenta para su aprobación definitiva por esta Diputación Foral el «Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia».

El instrumento para la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Azkoitia fue ya aprobado definitivamente por este Consejo de Diputados en sesión de 30 de enero de 2007, con una serie de condiciones, quedando suspendida la eficacia de la aprobación definitiva en las áreas 13. «Insausti» y 26. «Egino Berri» a la obtención de la declaración de calidad del suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y exigiéndose para su publicación y entrada en vigor la remisión a esta Diputación Foral de un documento aprobado por el Ayuntamiento de Azkoitia en el que se diese cumplimiento a las condiciones señaladas en el propio acuerdo.

Udal fasean, Testu Bategina egin ondoren, 2007ko otsailaren 22ko Udal Batzarrak erabaki zuen dokumentua onartu eta espediente Foru Aldundira bidaltzea.

Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordeari espediente bidali ondoren, hark maiatzaren 10eko bileran aldeko iritzia eman zion dokumentu bateginari, nahiz eta baldintzak jarri onarpena emateko, zehazki hauek: Uren Zuzendaritzak 2007ko maiatzaren 4ko txostenean ezarritako baldintzak bete beharra eta Arautegi Orokorreko 104. artikuluan aldatzea beste finka batzuetan dauden eraikin ez-landatarretarako tartea.

Aldi berean, proposamenekin zerikusia duten foru departamentuek dokumentu bategina aztertu ondoren, Bide Azpiegiturarako Departamentuaren txostenean nahikotzat jo dira egindako aldaketak eta, baita, Garapen Iraunkorrerako Departamentuak eginikoan ere. Azken horrek ontzat ematen du ingurumen eraginaren behin betiko txostenean ezarritako baldintzak betetzea, eta adierazten du hirigintzako fitxetan grafiatu gabe geratu direla eraikinek eta urbanizazioak errespetatu beharreko gutxieneko tartea eta konpondu egin behar direla arautegi orokorreko 11. eta 129. artikuluen artean dauden aldeak.

Bestalde, Azkoitiko Udalak 2007ko ekaineko testu bateginaren dokumentua bidali du Foru Aldundira, Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak aurreko dokumentu bateginaren antzemandako akats teknikoak konpondu eta Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordearen eta Garapen Iraunkorrerako Departamentuaren azken txostenetan azaltzen diren zuzenketak eta aldaketak jasotzen dituen dokumentua, hain zuzen.

Zuzendutako Testu Bateginaren edukia aztertu ondoren, ikusi da dokumentu berriarekin bete direla aipatutako 2007ko urtarilaren 30eko Erabakian ezarritako baldintzak.

Ondorioz, Diputatuen Kontseiluak, aplikagarri den legeria ikusita, Lurralde Antolaketa eta Sustapenerako foru diputatuaren proposamenez eta eztabaidatu ondoren,

ERABAKI DU

Onartzea Azkoitiko Hiri Antolaketako Arauen Testu Bategina, 2007ko ekaineko dokumentuaren arabera.

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 errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzearen berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespena gertatu arte».

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2007ko uztailaren 27a.—Segundo Díez Molinero, idazkari tekniko.

(7713)

(10458)

En la fase municipal, tras la elaboración del Texto Refundido, en sesión plenaria celebrada el 22 de febrero de 2007 se acordó su aprobación, así como remitir el expediente a esta Diputación Foral.

Enviado el expediente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, en sesión celebrada el pasado 10 de mayo, se acordó informar favorablemente el documento refundido condicionando su resolución al cumplimiento de las condiciones impuestas por la Dirección de Aguas en su informe de 4 de mayo de 2007 y con la exigencia de modificar en el artículo 104 de la Normativa General la separación respecto a edificaciones no rurales existentes en otras fincas.

Al mismo tiempo, visto el documento refundido por los Departamentos Forales afectados por sus propuestas, en el informe del Departamento para las Infraestructuras Viarias se estiman suficientes los cambios realizados y lo mismo en el del Departamento para el Desarrollo Sostenible, el cual valora favorablemente el cumplimiento de las condiciones establecidas en el Informe Definitivo de Impacto Ambiental, indicando que queda por graficar en las fichas urbanísticas los retiros mínimos de las edificaciones y de la urbanización y que es necesario resolver las diferencias entre los artículos 11 y 129 de la normativa general.

A su vez, recientemente el Ayuntamiento de Azkoitia, ha remitido a esta Diputación un documento, Texto Refundido de junio 2007, en el que se resuelven las deficiencias técnicas observadas en el documento refundido anterior por el Servicio de Planificación Territorial de la Diputación Foral y se incorporan las correcciones y modificaciones que figuran en los últimos informes de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y del Departamento Foral para el Desarrollo Sostenible.

Analizado el contenido del Texto Refundido corregido se concluye que con el nuevo documento se cumplen las condiciones establecidas en el referido acuerdo de 30 de enero de 2007.

En consecuencia, 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 Azkoitia», según documento elaborado en junio de 2007.

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 a aquél en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación.

Con carácter previo y potestativo los particulares podrán interponer también 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 Urbanística contenida en el citado documento.

Donostia-San Sebastián, a 27 de julio de 2007.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero.

(7713)

(10458)

ATARIKO TITULUA

1.1. XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio esparrua.

Arau Subsidiarioen Agiri honetako xedapenak, indarrean sartzen direnetik, Azkoitiko udalerrri guztian aplikatuko dira.

2. artikulua. Indarrean sartzea eta iraunaldi baldintzak.

1. Arau hauek behin-betiko onespen erabakia argitaratu eta biharamunean sartuko dira indarrean, eta beren xedapenek indarrean iraungo dute indargabetzen ez diren bitartean.

2. Azkoitiko Arau Subsidiarioen berrikuspenak, indarrean dauden 1991ko ekainaren 7ko Ahalduen Batzarrean onartutako B motako Arau Subsidiarioetan nahiz arau horien geroztiko aldaketetan ezarritako xedapenak, eta agiri honen aurkakoak diren xedapen guztiak ordezkatu eta indargabetzen ditu.

3. Plan honen xedapenen bat baliogabetzeak, bertan behera uzteak edo aldatzeak ez dio gainerakoen balioari erasango, xedapen haiekin duten erlazio edo mendekotasunagatik horietakoren bat erabilitezina gertatzen ez bada behintzat.

4. Arau hauek 1976ko E.D.ko Lurzoru eta Hiri Antolamendu Legearen Testu Berrituaren arabera idatzi dira. L.L.T.B. aurrerantzean.

3. artikulua. Arau subsidiarioen dokumentu osagarriak eta beraien ahalmen arautzailea.

1. Honako hauek dira Arau hauen dokumentu osagarriak:

— Informazioa eta diagnostikoa:

1. Dokumentua. Informazio Memoria.
2. Dokumentua. Eremuetako Fitxak.
3. Dokumentua. Planoak.
4. Dokumentua. Diagnostikoa.

— Antolamendua:

1. Dokumentua. Antolamendu memoria.
2. Dokumentua. Araudi orokorra.
3. Dokumentua. Hirigintza fitxak.
4. Dokumentua. Planoak.
5. Dokumentua. Katalogoa.
6. Dokumentua. Ingurugiroaren gaineko eraginaren azterketa.

2. Arau Subsidiarioen eduki arautzailea aurreko epigrafean aipatutako dokumentu guztiez osaturik badago ere, «Hirigintza Arau Orokorrak», «Araudi Xehekatua, Hirigintza Fitxak» eta «Antolamendu Planoak» izeneko 2., 3. eta 4. dokumentuak dira berariaz Udalerrri guztiko hirigintza antolatu eta arautzen dutenak.

3. Hirigintza alorreko erabaki zehatzen bati dagokionez eskala ezberdinetako plano arautzaileen artean desadostasunik izanez gero, xehetasun neurri handiena dutenez, eskala handinez eginikoko planoetan ezarritakoa gailenduko da, azken hauetan agertzen dena hutsegite nabarmena ez bada bederen. Zonifikazio globalari dagokionez, 1/1.000 eskalako dokumentu planoak izango dira nagusiak.

TITULO PRELIMINAR

1.1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Las determinaciones del presente Documento de Normas Subsidiarias serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del término municipal de Azkoitia.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

1. Las presentes Normas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva y sus determinaciones mantendrán su vigencia en tanto no sean derogadas.

2. La Revisión de las Normas Subsidiarias de Azkoitia sustituyen y, por tanto, derogan las determinaciones de las vigentes NN.SS. Tipo B aprobadas en sesión del Consejo de Diputados de 7 de junio de 1991 y las contenidas en las ulteriores reformas del mismo y todas aquellas determinaciones que sean contrarias con este documento.

3. La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones de este Plan, no afectará a las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación, o dependencia de aquéllas.

4. Las presentes Normas se han redactado de acuerdo al Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana, R.D. 1976. En adelante T.R.L.S.

Artículo 3. Documentos constitutivos de las Normas Subsidiarias y alcance normativo de los mismos.

1. Las presente Normas están constituidas por los siguientes documentos:

— Información y diagnóstico:

- Documento 1. Memoria Información.
- Documento 2. Fichas Areas.
- Documento 3. Planos.
- Documento 4. Diagnóstico.

— Ordenación:

- Documento 1. Memoria de Ordenación.
- Documento 2. Normativa General.
- Documento 3. Fichas Urbanísticas.
- Documento 4. Planos.
- Documento 5. Catálogo.
- Documento 6. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.

2. Si bien el contenido normativo de las Normas Subsidiarias queda configurado por el conjunto de documentos reseñado en el epígrafe anterior, son el Documento 2 Normas Urbanísticas Generales, 3 Normativa Pormenorizada Fichas Urbanísticas, y el Documento 4, Planos de Ordenación, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación urbanística de la totalidad del Municipio.

3. Si se advirtiese discordancia respecto a alguna determinación urbanística concreta entre planos normativos a distintas escalas, prevalecerá la establecida en los planos grafiados a mayor escala, en las que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material contenido en éstos. A efectos de zonificación global tienen prevalencia los planos del documento a escala 1/1.000.

Idatzietako eta grafikoetako erabakien artean kontraesanik, estalketarik edo zehaztasun ezaririk izanez gero, idatzitakoan alde erabakiko da beti, lurzoruaren azalerari dagokionean izan ezik, kasu honetan benetako azalera hartuko baitira beti kontuan.

4. »Antolamendu Planoak, Hirigintza Arauak» izeneko 4. Dokumentuan ezarritako lurzoruaren kalifikazioak, lurzoruaren sailkapenak eta eremukako banaketak osatzen dituzten erabakiek, eta sabai eraikigarrian oinarriturik ezarritako hirigintza aprobetxamenduek izaera arautzaile lotestea izango dute.

5. Hirigintza Fitxetan jasotako Antolamendu Xehekatuari buruzko erabakiei dagokien lotura maila arautzailea, Eremu bakoitzeko Hirigintza Fitxan zehazturik dago.

6. Arau hauek orientazio edo erreferentzia modura hartu dituzten antolamendu erabakiak, kasu bakoitzean aurreikusitako garapen plangintzaren bidez aldatu ahal izango dira.

Hala ere, aldaketa horiek interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dira beti eta ez dituzte Arau hauek lurralde zati horretarako onartutako oinarritzko antolamendu irizpideak desitxuratuko.

Aldaketa horiei deskribapen xehekatua egitea eta aldaketa-
ren komenigarritasuna eta egokitasuna zehatz-mehatz frogatzea eskatuko zaie, aldaketak proposatzen dituen Proiektuan nahiz horiek onartzeko erabakietan.

4. artikulua. Arau subsidiarioetako elementuen aldaketak.

1. Aldaketak interes orokorreko arrazoietan oinarritu beharko dira beti eta, aldaketak egiteko arrazoia edo oinarria zehatz-mehatz frogatzearekin batera, beren edukaren deskripzio zehatza egitea ere eskatuko zaie.

Baldin eta aldaketaren tamainak edo hedadurak egoki edo beharrezko egiten badute, aipatutako deskripzio eta frogekin batera, Arau Subsidiarioetako biztanlegoari, enpleguari, ekipamendu komunitario orokor eta lokalari, espazio libreei, bidesareari eta aparkalekuari, eta azpiegiturei dagokien zenbait aurrikuspenetan izan ditzaketan eraginei buruzko aipamenak ere sartu beharko dira.

Aldaketa onartzen duten erabakiek frogatze horien aipamen argi eta zehaztua egin beharko dute.

2. Aldaketak dokumentu honen egitura formalari egokitu-
tuko zaizkio zenbakiz zenbaki; dena den, aldi berean dokumentu bateratu bat ere egin beharko da ukitutako Arau Subsidiario hauetako zatiak bilduz.

5. artikulua. Arau subsidiarioak berrikusi eta Plan Orokor batengatik ordezkatzeko baldintzak.

1. Arau hauen indarraldia mugagabea da, baina hiri garapenari buruzko bere aurreikuspenak zortzi urteko eperako ezarri dira hasiera batean.

2. Legez horretara behartzen duten jazotako faktoreen pilaketa dela eta, Udaltzak har ditzakeen Arau Subsidiarioen berrikuspen edo elementu aldaketarako ekimenak kontuan hartu gabe, berrikuspena nahitaezkoa izango da honako egoera hauetako bat gertatzen denean:

a) Aurreikusitako etxebizitzaren %80 baino gehiago eraiki direnean.

b) Arau Subsidiarioetan instalazio berrietarako aurreikusitako industri lurzoruaren %80 baino gehiago garatu denean.

Las contradicciones, solapamientos e imprecisiones entre determinaciones escritas y gráficas, se resolverán siempre a favor de las primeras, salvo por lo que se refiere a las superficies de suelo en que se estará siempre a las superficies reales.

4. Las determinaciones constituidas por la calificación del suelo, la clasificación del suelo, y la división en áreas establecidas en el Documento 4 –Planos de Ordenación– Normas Urbanísticas, así como los aprovechamientos urbanísticos establecidos, en base al techo edificable tendrán carácter normativo vinculante.

5. El grado de vinculación normativa que afecta a las determinaciones de Ordenación Pormenorizada contenida en las Fichas Urbanísticas, queda especificado en la Ficha Urbanística de cada Área.

6. Aquellas otras determinaciones de ordenación que se hayan adoptado por estas Normas a título orientativo o de referencia podrán ser alteradas por el planeamiento de desarrollo previsto en cada caso.

Sin embargo, la variación de las mismas deberá basarse siempre en motivos de interés general y no desvirtuará los criterios básicos de ordenación adoptados por esas Normas para la correspondiente parte del territorio.

A tales alteraciones se les exigirá una descripción pormenorizada y una justificación expresa de su conveniencia y oportunidad, tanto en el Proyecto que las proponga como en los acuerdos aprobatorios correspondientes.

Artículo 4. Modificaciones de elementos de las normas subsidiarias.

1. En todo caso, las modificaciones deberán basarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y una justificación expresa de su razón o fundamento.

Junto con esta descripción y justificación se incluirán las referencias necesarias al impacto 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.

Los acuerdos aprobatorios de la modificación deberán hacer referencia expresa y valorada a dichas justificaciones.

2. Las modificaciones se adaptarán de forma numerada a la estructura formal de este documento; en todo caso, será obligatoria la elaboración simultánea del documento refundido en las partes afectadas de las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 5. Condiciones para la revisión y sustitución por un Plan General, de las Normas Subsidiarias.

1. Las presentes Normas tienen vigencia indefinida, pero sus previsiones de desarrollo urbano han sido establecidas, en principio, para un límite temporal de ocho años.

2. Con independencia de las iniciativas de Revisión o Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias que pudiera adoptar la Corporación Municipal por la concurrencia de factores sobrevenidos que obliguen legalmente a ello, la revisión será preceptiva cuando concorra alguna de las siguientes situaciones:

a) Que se hayan construido más del 80% de las viviendas previstas.

b) Que se haya desarrollado más del 80% del suelo industrial para nuevas instalaciones previsto en las NN.SS.

3. Arauak Plan Orokor batez ordezkatzeari ekingo zaio, Udaltzaren iritziz egokia denean jazotako hirigintza egoerak konpontzeko Planari bakarrik dagozkion mekanisko edo erakundeak izatea eta, horrezaz gain, plangintza tresna horren garapenerako Legeak aurreikusitako Jarduera Programak behar adinako bermeaz bete ahal izango direla zehaztu ahal izateko moduko baldintza objektiboak gertatzen direnean.

4. Erkidego Autonomoaren edo Eskumena duen Organoaren aginduz.

5. Arauak ordezkatu edo berrikusteari ekingo zaio inguruko udalerrietako plangintza onartzeak edo udalaz gaidiko Planak onartu edo aldatzeak horretara behartzen duenean.

LEHEN TITULUA

HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

2.1. LURZORUAREN KALIFIKAZIOA

6. artikulua. Kalifikazio erregimena.

Azkoitiko udalerrriaren lurralde guztia ondoko dokumentu arautzaile hauetan zehazten den «Kalifikazio Globaleko» erregimenaren menpe izango da:

3. dokumentua. Hirigintza Arauak.

4. dokumentua. Antolamendu Planoak.

7. artikulua. Kontzeptuen definizioa.

1. Lurraldeko erabilera eta eraikuntza erregimena zehazten duen plangintza lanari «kalifikazio» edo «zonakatzea» esango zaio.

2. «Kalifikazio Globala» udalerriko lurraldearen zati bakoitzari bere mugape bakoitzerako eraikuntzari eta hirigintza erabilerari buruzko erregimen berezia ematen diona da. Lurraldearen zati horiei «guneak» esango zaizkie.

«Guneak», bada, dokumentu honen 8. artikuluan adierazitako –egoitza, industria, hirugarren sektorea, eta honelako oinarritzko «erabileretara» xedatutako lurralde zatiak dira.

3. «Sistema Orokorrak», nagusiki, eta oro har eskusiboki, Hirigintza Arau hauen 8. artikuluan adierazitako herritar guztien zerbitzurako oinarritzko erabilera batzuetara –komunikazioak, espazio libreak eta ekipamendu komunitarioak– xedatutako eremuak dira.

Sistema Orokorrak kalifikazio-kontzeptuaren barruan, zerbitzu-azpiegitura orokorren elementuak ezartzera xedatutako eremuak ere sartzen dira, lurraldearen nahiz ibai-ibilguen okupazio eskusiboak eragiten dutenak. Apirilaren 13ko 6/98 Legearen arabera, Arau Subsidiario hauetan Sistema Orokorrak doan eskuratzea aurreikusten da.

4. «Kalifikazio xehekatua» erabilera globaleko guneen antolamendu zehatza ezartzen duena da, kalifikazio globalean gune horiei esleitutako erabilera eta eraikuntza baldintza orokorretan oinarrituta.

Erabilera xehekatuko partzelak (edo oso-osorik nahiz zati batean eraikuntzara xedatutako eremuak) nabarmenduko dira.

Ekipamendu komunitarioaren tokiko sistemak (izaera publikoa duten zerbitzu erabilerak, ekipamendu partzelak, azpiegiturak eta espazio publikoak) nabarmenduko dira, hirigintza kudeaketak erabakitzen duelarik beroriek eskuratzeko modua.

3. Procederá la sustitución de las Normas por un Plan General cuando, a juicio de la Corporación, cuando resulte oportuno disponer de los mecanismos o instituciones que exclusivamente corresponden a éste para resolver las situaciones urbanísticas sobrevenidas y, además, se den las condiciones objetivas para poder definir con suficientes garantías de cumplimiento los Programas de Actuación previstos por la Ley para el desarrollo de esta figura de planeamiento.

4. Por imperativo de la Comunidad Autónoma u Órgano Competente.

5. Procederá la Sustitución o Revisión de las Normas cuando la aprobación del planeamiento de los municipios colindantes o la aprobación o modificación de los Planes supramunicipales así lo hagan necesario.

TITULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

2.1. CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 6. Régimen de calificación.

Todo el territorio del término municipal de Azkoitia, queda sometido al régimen de «Calificación Global» que se define en los siguientes documentos normativos:

Documento 3. Normas Urbanísticas.

Documento 4. Planos de Ordenación.

Artículo 7. Definición de conceptos.

1. La operación de planeamiento mediante la cual se define el régimen de uso y edificación del territorio se denominará «calificación» o «zonificación».

2. «Calificación Global» es aquella que otorga a cada división del territorio del término municipal un régimen de Uso Urbanístico y edificación específico en cada una de sus demarcaciones. Dichas divisiones del territorio quedarán denominadas como «Zonas».

Son «zonas» propiamente dichas las destinadas a alguno de los «usos» básicos - residenciales, industriales, terciarios, etc, enunciados en el Artículo 008 de este documento.

3. Se consideran como «Sistemas Generales» las superficies destinadas, de forma predominante y en general exclusiva, a algunos de los usos básicos de servicio al conjunto de la población –comunicaciones, espacios libres y equipamiento comunitario– enunciados en el citado Artículo 008 de las presentes Normas Urbanísticas.

Dentro del concepto de calificación de Sistemas Generales se incluyen también las áreas destinadas a la implantación de los elementos de las infraestructuras generales de servicios que dan lugar a una ocupación exclusiva del territorio, así como los cauces fluviales. Estas NN.SS. contemplan la obtención de los Sistemas Generales de manera gratuita de la Ley 6/98 de 13 de abril.

4. «Calificación pormenorizada» es aquella que establece la ordenación detallada de las zonas de uso global en base a las condiciones generales de uso y edificación asignados a las mismas en la calificación global.

Se distinguirán las parcelas de uso pormenorizado, (o áreas destinadas en parte o en su totalidad a la edificación).

Se distinguirán los sistemas locales de equipamiento comunitario (usos de servicio de carácter público, parcelas de equipamiento, infraestructuras y espacios públicos) cuya obtención viene determinada por la gestión urbanística.

8. artikulua. *Hirigintza erabileren sistematizazioa.*

1. Erabileren nondik-norakoak arautzeko, honako hirigintza erabilerak bereizten dira:

- Egoitza erabilerak.
- Jarduera Ekonomikoen erabilerak.
- Landa erabilerak.
- Komunikabide erabilerak.
- Espazio Libreen erabilerak.
- Ekipamendu komunitarioerako erabilerak.
- Ibai-ibilguen erabilerak.
- Zerbitzu azpiegiturarako erabilerak.

2. Kalifikazio Globalari nahiz Kalifikazio Xehekatuari dagokienez, Hirigintza Erabilerak lurraldean ezartzeko erregimenak Erabilera Nagusi edo Bereizgarri bat, Erabilera Baimenduak eta berariaz debekatutako Erabilerak sistematizatzeko erabilera globaleko gune bakoitzarentzat.

Erabilera globaleko guneari esleitutako erabilera nagusiak bereizten du gunearen antolamendua, eta antolamendu xehekatutik sortutako partzelak erabilera horretara xedatu ohi dira gehienbat. Berariazko baimenaz eta kontrako definiziorik izan ezean, Oinarrizko Zerbitzu Erabilerak hartuko ditu: Komunikabideak, espazio libreak, ekipamendu komunitarioak eta zerbitzu-azpiegiturak.

Partzela eta espazio publikoerako zehaztutako erabilera erregimena (kalifikazio xehekatua), Hirigintza Esku-Hartze Esparruek hartu ohi dituzten Eremuetako bakoitzari Erabilera Nagusi edo Bereizgarri bat, Erabilera Baimenduak eta berariaz debekatutako beste batzuk esleituaz eratu ohi da.

9. artikulua. *Hirigintza Erabileren edukia eta sailkapena.*

1. Egoitza Erabilerak.

Egoitza erabileren artean bi kategoria ezartzen dira: Etxebizitza Erabilera eta Egoitza Komunitarioa Erabilera. Pertsona bati, familia bati edo parekoei ostatu ematea ulertzen da Etxebizitza Erabileratzat, okupatutako lokal bakoitzeko gehienez ere 12 laguneko kopuruarekin (famili unitateen kasuan kopuru hori gainditu ahal izango da).

Etxebizitza Erabileraren barnean hartzen dira erabilera honen erabilera lagungarriak, hala nola, etxe-atariak, trastelekuak, kontagailu eta instalazio gelak, esekitokiak, lorategi pribatuak, etab.

Okupatutako lokal bakoitzeko 12 laguneko kopurua gaindituz gero, edozein motatako kolektiboei ostatu ematea ulertzen da Egoitza Komunitarioerako Erabileratzat. Hirugarren sektorean edo ekipamendu komunitarioetan sartu ezin diren erlijio eta gizarte komunitateak, egoitza komunitarioerako erabileratzat hartuko dira.

Beste erabilera lagungarri eta erantsi batzuk ere hartuko ditu, hala nola, 1. Kategoriako Jarduerak, bulegoak, lanerako aretoak, etab., Egoitzako langileak bakarrik erabilitakoak.

Egoitza Erabileratik kanpo gelditzen dira, oro har, Garaje Erabilera bere kategoria guztietan, merkataritza aretoak, erabilera pribatuko kirolguneak (igerilekua, pilotalekua, etab.) eta gas likidotuen deposituak, zeinak egoitza erabilerara (etxebizitza eta egoitza komunitarioa) xedatutako partzeletan ezarri ahal izateko, modu berezian baimendu behar izango baitira.

Artículo 8. *Sistematización de los Usos Urbanísticos.*

1. A efectos de la regularización de su ejercicio, se distinguen los siguientes usos urbanísticos:

- Usos Residenciales.
- Usos de Actividades Económicas.
- Usos Rurales.
- Usos de Comunicaciones.
- Usos de Espacios Libres.
- Usos de Equipamiento Comunitario.
- Uso de Cauces Fluviales.
- Usos de Infraestructuras de Servicios.

2. El régimen de implantación en el territorio de los Usos Urbanísticos, al nivel tanto de la Calificación Global como de la Calificación Pormenorizada, sistematiza para cada una de las zonas de uso global un Uso Predominante o Característico, los Usos Autorizados y los Usos Prohibidos de forma expresa.

El uso predominante asignado a la zona de uso global caracteriza la ordenación de la zona, y a él se destinan de manera preferente y prioritaria las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada. Comprenderá, con autorización expresa y salvo definición en sentido contrario los Usos de Servicios Básicos: Comunicaciones, espacios libres, equipamientos comunitarios e infraestructuras de servicios.

El régimen de uso definido para las parcelas y espacios públicos (calificación pormenorizada) se configura a través de la asignación de un Uso Predominante o Característico, Usos Autorizados y otros Expresamente Prohibidos a cada una de las Areas en que se dividen los Ambitos de Intervención Urbanística.

Artículo 9. *Clasificación y contenido de los Usos Urbanísticos.*

1. Usos Residenciales.

Se establecen dos categorías de usos residenciales, el Uso de Vivienda y el Uso de Residencia Comunitaria. Se entiende por Uso de Vivienda el alojamiento del tipo personal, familiar o asimilable, propio de residencia y con un máximo de doce personas por local ocupado (en el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esta cifra).

Se consideran incluidas en el Uso de Vivienda los usos auxiliares del mismo, como portales, trasteros, cuartos de contadores e instalaciones, tendaderos, jardines privados, etc. ...

Se entiende por Uso Residencial Comunitario el alojamiento de colectivos de cualquier tipo por encima de 12 personas por local ocupado. Se considerarán uso residencial comunitario las comunidades religiosas y sociales que no puedan ser asimiladas a usos terciarios ni a equipamientos comunitarios.

Comprenderán también otros usos anejos y auxiliares como Actividades de Categoría 1.ª, oficinas, locales de trabajo, etc., utilizados exclusivamente por el personal de la Residencia.

Se excluyen del Uso Residencial en general el Uso de Garaje en todas sus categorías, los locales comerciales las instalaciones deportivas de uso privativo, (piscina, frontón, etc.) y los depósitos de gases licuados, cuya implantación en las parcelas destinadas al uso residencial (vivienda y residencia comunitaria) deberá autorizarse de manera específica.

2. Jarduera Ekonomikoen Erabilerak.

2.1. Industri erabilerak.

A. Hirigintza erabilera hauen barruan daude ondorengo jarduera hauek:

— Mota guztietako produktu eta ondasunak lortu eta eraldatzeko industriak.

— Mota guztietako ibilgailu, makina eta aparailuen konponketa tailerrak.

— Ibilgailuen hornitegi eta garbitegiak eta garajeak beren kategoria guztietan.

— Errepide bidezko garraio agentziak.

— Erabili, maneiatu edo saldatuko materialak, edo erabilitako bitarteko teknikoak direla eta, pertsoneri arrisku, eragozpen edo deserosotasunik, edo ondasunei kalterik eragin liezaieketen jarduera guztiak, oro har.

— Makinak, txatarra, ibilgailuak edo materialak edukitzeko aire zabaleko biltegi eta gordetegiak, landa eremuko ustiapenaren zuzeneko produktuei dagozkienak izan ezik.

— Industri erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak, hala nola, bulegoak, laborategiak eta kalkuluguneak, zerbitzu azpiegituren zentroak eta hondakinak garbitzeko instalazioak, etab.; baita goarda edo zaintzailearen etxebizitza ere, honen ezarpena, kasu bakoitzari dagozkion baldintzenpean, espresuki baimendu beharko delarik.

— Ibilgailuak eta makineria gordetzeko parke eta garajeak.

C.N.A.E. delakoan sailkaturik dauden eta kokatu ahal izateko Industri Erabilera Kalifikazioa behar duten jarduerak ere barnean hartuko ditu, honako sektore hauek bilduz:

— 1. sektorea: Energia eta Ura.

— 2. sektorea: Mineral ez Energetikoen erauzketa eta eraldaketa, bere adar guztietan.

— 3. sektorea: Metalak eraldatzeko industria. Doitasun mekanika.

— 4. sektorea: Beste manufaktura industria batzuk.

— 5. sektorea: Eraikuntza.

— 6. sektorea: Merkataritza, Jatetxeak, Ostalaritza, Konponketak. 620 eta 670 alorretako adarrak.

Baimendutako beste erabilera batzuen jardueran edo, oro har, ingurugiroan sortu edo eragin ditzaketen deserosotasunak, kalteak, gaitzak edo arriskuak kontuan harturik, Industri Erabilera duten Jardueren barruan honako kategoria hauek bereizten dira, beste erabilera batzuetara (hirugarren sektorerako, etab.) asimilatu ahal izatearen kalterik gabe:

— Lehenengo kategoria.

Etxebizitza erabilerarekin batera burutu daitezkeen jarduerak hartzen ditu.

— Bigarren kategoria.

Egoitza guneekin bateragarriak diren industri jarduerak hartzen ditu. Beren tamaina eta ekoizpen prozesuarengatik, eta eragiten dituzten ondorioengatik guneak duen egoitza eginkizunaren ohiko garapenean arriskurik edo kalterik sortzen ez dutelako, eta eraikuntza unitate independenteetan garatzen direlako.

— Hirugarren kategoria.

Industrialde edo poligonoetan kokatu beharreko jarduerak hartzen ditu, eskaturiko baldintzetakoren bat ez betetzeagatik 1. edo 2. kategoriakotzat hartzerik ez daudenak eta, oro har eta neurri zuzentzaileak hartuta ere, beren ekoizpen jardueraz, zir-

2. Usos de Actividades Económicas.

2.1. Usos Industriales.

A. Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes Actividades:

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

— Los talleres de reparación de vehículos, maquinaria y aparatos de toda clase.

— Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y los garajes en todas sus categorías.

— Las agencias de transporte por carretera.

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

— Los almacenes y depósitos al aire libre de maquinaria, chatarra, vehículos o materiales, con excepción del almacenamiento de productos directos de la explotación productiva del medio rural.

— Los usos auxiliares del uso industrial principal como las oficinas, laboratorios y centros de cálculo, los centros de infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración de residuos, etc. así como la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa bajo las condiciones que procedan en cada caso.

— Las cocheras, parques de vehículos y maquinaria.

Comprenderá asimismo las actividades clasificadas en la C.N.A.E., y que requieren la Calificación de Uso Industrial para su ubicación y que comprenden los sectores siguientes:

— Sector 1: Energía y Agua.

— Sector 2: Extracción y transformación de Minerales no Energéticos, en todas sus ramas.

— Sector 3: Industria transformadora de metales. Mecánica de Precisión.

— Sector 4: Otras industrias manufactureras.

— Sector 5: Construcción.

— Sector 6: Comercio, Restaurantes, Hostelería, Reparaciones. Las ramas correspondientes 620 y 670.

Se distinguen las siguientes categorías dentro de las Actividades de Uso Industrial, sin perjuicio de ser asimilables a otros usos (terciario, etc.), atendiendo a las molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar o suponer respecto al ejercicio de otros usos autorizados o respecto al medio ambiente en general.

— Categoría Primera.

Comprende aquellas actividades que pueden llevarse a cabo en contacto con la vivienda.

— Categoría Segunda.

Comprende aquellas actividades compatibles con las zonas residenciales. Aquellas que por su tamaño, proceso productivo y efectos producidos no suponen riesgos ni perjuicios al normal desarrollo de la función residencial de la zona, y son desarrolladas en unidades edificatorias independientes.

— Categoría Tercera.

Comprende aquellas Actividades a localizar en zonas o polígonos industriales, que no pueden ser consideradas de Categoría 1.^a y 2.^a por incumplir alguno de los requisitos exigidos, y las que, en general, aún con la adopción de medidas correctoras,

kulazioaz, aparkaleku eskariez, zama lanez edo zama lanen ondoriozko biltegitratzeaz eragozpenak sortzeagatik, egoitza erabilerarekin bateraezinak direnak.

Zirkulazioari, zama lanei, etab.i buruz izan litezkeen eska-riak nahikoa izango da jarduera bat 1. eta 2. kategoriatik baz-tertu eta 3. kategoriaan sartzeko.

— Laugarren kategoria.

Beren arriskugarritasun, kaltegarritasun edo osasungaizta-sunagatik, gizartearen edo ingurugiroan dituzten ondoriengatik, edo soil-soilik lur-sail handiak eskatzen dituztelako, Egoitza Erabileratzat kalifikatutako eremuetatik oso urrun dauden kokaguneetan bakarrik onar daitezkeen izaera bereziko Jarduerak biltzen ditu.

Jarduera bat kategoria jakin bati atxikitzeko, oro har jarraian aipatzen diren ondorioak balioetsiko dira:

- Eragozpenak.

— Zarata sortzea (Lokal propioaren kanpoaldea eta auzoki-derik kaltetuena).

— Beroa sortzea.

— Bibrazioak sortzea.

— Hautsa sortzea.

— Hondakin-urak sortzea.

— Industri hondakinak sortzea.

— Merkagaiei dagozkien zama lanen bolumena.

— Aparkaleku premiak.

— Ageriko instalazio edo biltegitraketak.

— Langilego pilaketak.

- Kaltegarritasuna eta osasungaiztasuna.

— Gas kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzen igorpena.

— Eragin kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak dituzten hondakin-urak sortzea.

— Gai toxikoen erabilpena.

— Irradak sortzea.

— Hondakin solido kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.

- Arriskugarritasuna.

— Material erregarri, sukoi edo lehergarriak erabiltzea.

— Ekoizpen prozesu eta presiozko ontzi arriskutsuen era-bilpena.

— Erasotzaile kimikoen jario eta isuriak izateko arriskua.

Zarata sortzeko mailak, Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Sailburuordetzak edo Erakunde Eskudunak finkatu ditu kasu bakoitzean.

2.2. Hirugarren Sektoreko Erabilerak.

Hirugarren sektoreko erabilerentzat ere balioko du industri erabilerentzat zehaztutako kategoria banaketa, erabileren bateragarritasuna ordenantza hauetako 93 eta 96. artikuluen arabera finkatuko delarik. Hirugarren sektoreko erabileretan honako sailkapen hau ezartzen da:

puedan ser incompatibles con el uso residencial al ocasionar molestias relacionadas con su actividad productiva, con la generación de tráfico, con sus demandas de aparcamiento, con la carga y descarga, o con el almacenamiento que de ella se deriva.

Las demandas potenciales de tráfico, carga descarga etc. serán motivo suficiente para que una actividad pueda ser excluida de Categoría 1.ª y 2.ª, pasando a incluirse en 3.ª Categoría.

— Categoría Cuarta.

Comprende aquellas Actividades de carácter especial que por su peligrosidad, nocividad o insalubridad, por sus implicaciones sociales o medioambientales, o simplemente por su gran demanda de suelo, exclusivamente podrán admitirse en emplazamientos muy alejadas de áreas calificadas de Uso Residencial.

Para la adscripción de una Actividad a una Categoría determinada, se valorarán con carácter general los efectos numerados a continuación:

- 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.

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

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

Los niveles de producción de ruidos serán en cada caso fijados por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco u Organismo Competente.

2.2. Usos Terciarios.

Para los usos terciarios será aplicable la división en categorías definida para el uso industrial, definiéndose su compatibilidad según los arts. 93 y 96 de estas ordenanzas. Se establece la siguiente clasificación de usos terciarios:

- A. Hotel erabilera.
- B. Merkataritza erabilera.
- C. Bulego erabilera.
- D. Aisialdi erabilera.
- E. Gizarte eta kultur erabilerak.
- F. Osasun eta sorospen erabilera.
- G. Hirugarren sektoreko askotariko erabilerak.

A. Edozein motatakoa delarik ere (hotelak, hostalak, hotel-egoitzak, motelak, pentsioak eta aparthotelak), jendeari ostatua emanaz etekina izan nahi duen jarduera hartzen da Hotel Erabileraratzat.

Hotel erabileraren erabilera erantsi eta lagungarrien artean, etxebizitza lokal bat kontutan hartuko da hotel instalazio bakoitzeko; ez, ordea, Garaje Erabilera, kasuan-kasuan espresuki baimendu beharko baita.

B. Merkataritza erabilerak bere baitan hartuko dituzte: Mota guztietako artikulu eta produktuen salmenta publikoa—handizkakoa zein txikizkakoa—, merkataritza biltegiak, ostalaritza negozioak—tabernak, kafetegiak, pubak eta jate-txeak—, jendeari zerbitzuak eskaintzea, hala nola ileapaindegiak, edergintza aretoak, tindategiak eta antzekoak, eta dagozkien erabilera lagungarriak. Era berean, Merkataritza Erabilerara asimilatutzat hartuko dira bulegoak, aisialdi edo gastronomi elkarteak, ausazko jokoaren aretoak, lokal itxietako kirol instalazioak, mediku eta albaitari bulegoak, Hirugarren Sektoreko Askotariko Erabilerak eta jabea publiko edo pribatuko irakaskuntza, erakunde, osasun, sorospen, aisialdi, erlijio eta ekipamendu sozio-kulturalerako erabilerak. Hori dela eta, nagusiki merkataritza erabileraren ezarpena xedatutako partzela eta lokaletan ezartzea baimentzen da, hauei eskatzen zaizkien baldintza berberetan, egoera hori espresuki zehaztu beharrik izan gabe.

Beren tipologia eta tamainagatik, ibilgailu eta oinezkoen sarbideei, aparkalekuen kopuru eta ezaugarriei eta zama lanetarako espazio libre osagarrien prestaketari dagokienez premia bereziak eragiten dituzten Merkataritza Erabilerak edo asimilatuak ezarri ahal izateko, plangintza xehekatua berariazko baimena behar izango da, plangintza horrek bermatu beharko duelarik, aurreko epigrafean Kategorietarako zehaztutako baldintzen arabera, aipatutako eskaerak modu egokian konpondu direla. Edonola ere, eta Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoru Publikoa sortzeko Lurraldearen Arloko Planean zehaztua dagoenaren arabera, merkataritzarako ekipamendu berrien gehieneko neurria ondorengo parametroen arabera zehaztuko da: Berdindutako plataformaren azalera garbia, gehienez: 40.000 m²; eta sabai eraiki-garriaren gehieneko azalera: 13.000 m².

Merkataritza Erabileretatik kanpo uzten da, espresuki, Garaje erabilera; beraz, erabilera haietara xedatutako lokaletan garaje erabilera ezarri ahal izateko, plangintza xehekatua berariazko baimena behar izango da kasu bakoitzean. Era berean, Arau hauek indarrean sartzean garaje erabilera duten lokalek dagokien baimena eskatu beharko diote Udalari, honek halakoetan ezarritako baldintzak betez.

C. Bulego Erabilerak jabetza pribatuko administrazio jarduerak hartzen ditu, hala nola, mota guztietako enpresen administrazio egoitza eta ordezkariak, banku, burtsa eta aseguru bulegoak, gestoriak, lanbide bulego eta estudioak, beren xedeagatik aurrez aipatutakoekin bateragarri eta asimilagarri suertatzen diren kalkulugune eta laborategiak, eta antzeko beste batzuk, bai eta dagozkien erabilera lagungarriekin ere.

- A. Uso hotelero.
- B. Uso comercial.
- C. Uso de oficina.
- D. Uso recreativo.
- E. Uso socio-cultural.
- F. Uso sanitario y asistencial.
- G. Usos terciarios diversos.

A. Se entiende por Uso Hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos en cualquiera de sus modalidades, hoteles, hoteles-residencia, moteles, pensiones y apartahoteles.

Entre los usos anejos y auxiliares al Hotelero se considerará un local de vivienda por instalación hotelera; no así el Uso de Garaje, que deberá autorizarse de manera expresa en cada caso.

B. Los Usos Comerciales comprenderán la venta al público de artículos y productos de todo tipo—al por mayor o al por menor—, los almacenes comerciales, los negocios de hostelería—bares, cafeterías, pubs y restaurantes—, la prestación de servicios al público, tales como peluquerías, salones de belleza, tintorerías y similares, y los usos auxiliares correspondientes. Asimismo, se considerarán asimilados a los Usos Comerciales las oficinas, las 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, de servicios públicos, sanitario, asistencia, 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.

La implantación de los Usos Comerciales o asimilados, que por su tipología y magnitud planteen necesidades singulares en cuanto a las condiciones de los accesos rodados y peatonales, a la dotación y características de los aparcamientos o a la disposición de espacios libres complementarios para carga y descarga, deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso por el planeamiento pormenorizado, el cual deberá a su vez garantizar la adecuada resolución de las demandas citadas, sujeto a los requisitos especificados en el epígrafe anterior para las Categorías. En todo caso, y de conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataforma explanada: 40.000 m²; y Superficie máxima de techo edificable: 13.000 m².

Se excluye expresamente de los Usos Comerciales, el uso de Garaje, por lo que su implantación en los locales destinados a estos usos deberá ser objeto de autorización expresa en cada caso, por el planeamiento pormenorizado. Asimismo, los locales que a la entrada en vigor de las presentes Normas tengan un uso de garaje, habrán de solicitar al Ayuntamiento la correspondiente autorización con los requisitos que, en su caso, este último establezca.

C. 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 resultan compatibles y asimilables a los antedichos, y otras analogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

D. Aisialdi Erabilerek jabetza pribatuko hainbat komunitate adierazpen hartzen dituzte, denbora libre eta aisialdia betetzera xedaturikoak, beren irabazteko helburuengatik ekipamendu komunitariotzat ezin har daitezkeenak. Horien artean daude aisialdi edo gastronomi elkarteak, zinema areto eta antzokiak, dantzalekuak, ausazko jokoaren aretoak, kasinoak, lokal itxietako kirol instalazioak —gimnasioak, igerilekuak eta bestelakoak—, eta aire zabaleko Jolas eta Kirol Parkeak.

E. Gizarte eta Kultur Erabilerek kultur arloko adierazpen komunitario desberdinak hartzen dituzte, hala nola argazki elkarteak, pintura eta eskultura areto eta tailerrak, museoak, etab.

F. Osasun eta Sorospen Erabilerek gaixoak eduki eta tratatzea eta antzeko beste erabilera batzuk, beren ezaugarriengatik ekipamendu komunitariotzat ezin har daitezkeenak, biltzen dituzte. Horien artean ospitaleak, klinikak, egoitza geriatrikoak eta mediku eta albaitari bulegoak kontutan hartuko dira.

G. Hirugarren Sektoreko Askotariko Erabilerek jarduera soziopolitikoak, kulturalak eta irakaskuntza arlokoak eta titulartasun pribatuko beste antzeko batzuk biltzen dituzte, beren ezaugarriengatik ekipamendu komunitariotzat ezin har daitezkeenak. Horien artean alderdi, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketa areto pribatuak, akademia pribatuak eta bestelakoak kontutan hartuko dira.

3. Landa Erabilera.

Lehentasunezko helburutzat lurraldearen ustiapen produktiboa duten jarduera guztiek osatzen dituzte erabilera hauek. Honako kategoria hauek ezartzen dira:

- A. Erauzketa erabilera.
- B. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenerako erabilera.
- C. Baso erabilera.
- D. Ingurumenaren babeserako erabilera.
- E. Aisialdi eta Denbora librerako erabilera.

A. Erauzketa erabilerek harrobi eta aire zabaleko nahiz lurpeko meategien ustiapenak biltzen dituzte, baita dagozkien erabilera lagungarriak ere. Hauen artean ez dira hartuko ez goarda edo zaintzailearen etxebizitza, zeinak mota honetako erabilera ezartzeko eskatzen diren baldintza orokorrak bete beharko dituen, ezta hormigoia edo asfaltozko gaiak ekoizteko plantak ere, nahiz eta berauek kokatu nahi diren tokian ondoko harrobiko aleak erabili —4. kategoriako industri erabilera—.

B. Nekazaritza eta Abeltzaintza Ustiapenerako Erabilerek nahitanahiez landa ingurunean ezarri behar diren Nekazaritza Erabilera (mota guztietako landareen laborantza eta ekoizpena, basoaren ustiapena izan ezik) eta abere hazkuntzari eta abeltzaintzari dagozkien erabilera (mota guztietako abereen hazkuntza eta zaintzarekin loturiko jarduerak) biltzen dituzte.

Hautetan bi erabilera mota bereizten dira:

— Nekazaritza Ustiapena Erabilera Arruntak langile erdi edo guztiz profesionalizatuen lanez baliatu ohi diren ustiapenek, indarrean dagoen legediak eskatutako gutxieneko produkzio dimentsioen baldintzak betetzen dituztenek, osatuko dituzte. Egoera hori Administrazio Eskudunak (Gipuzkoako Foru Aldundiaren Landa Garapenerako Departamenduak) ziurtatu beharko du, ustiapena ezartzeko baimena eskatu aurretik.

Erabilera horien artean egongo dira dagozkien erabilera lagungarriak, ustiapenari adskribaturiko ibilgailu eta makinak gordetzea, baita bertako produktuen biltegitratze eta jatorriko

D. Los Usos Recreativos comprenden diversas manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre de titularidad privada que, por sus fines, 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 los locales cerrados —gimnasios, piscinas y otros— los Parques Recreativos y Deportivos al aire libre.

E. Los Usos Socio Culturales comprenden las diferentes manifestaciones comunitarias de la cultura tales como sociedades fotográficas, salas y talleres de pinturas, escultura, museos, etc.

F. Los Usos Sanitarios y Asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. 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 y otras similares de titularidad privada, que por sus características no puedan considerarse como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

3. Usos Rurales.

Comprenden estos usos todas aquellas actividades cuyo fin prioritario es la explotación productiva del territorio. Se establecen las siguientes categorías:

- A. Usos extractivos.
- B. Usos de Explotación Agropecuaria.
- C. Usos Forestales.
- D. Usos de Protección Ambiental.
- E. Usos de Ocio y Esparcimiento.

A. 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 del guarda o vigilante, la cual deberá cumplir 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 —uso industrial de categoría 4.^a—.

B. Los Usos de Explotación Agropecuaria 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 modalidades:

— Los Usos de Explotación Agraria Comunes, que estarán constituidas por aquellas explotaciones, ejercidas por personal parcial o totalmente profesionalizado, que reúnen los requisitos de dimensiones productivas mínimas exigidas por la legislación vigente. Esta circunstancia deberá ser objeto de certificación por la Administración Competente (Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa) previamente a la solicitud de licencia para su implantación.

Se considerarán incluidos en ellos los usos auxiliares correspondientes, la guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación; el almacenamiento de los productos de la

eraldaketa ere, produkzio prozesuan ekonomia nabarmenengatik justifikatzen denean eta parte direneko nekazaritza ustiapenean lortutako lehengaietako erabateko menpekotasuna bermatzen den kasuetan. Nekazaritza intentsiboa erabilera ere (barazkiak, elikagaiak eta berotegiak) horien artean dago.

— Profesionalizatu Gabeko Nekazaritza Ustiapenerako Erabilerak, horien artean egongo direlarik Nekazaritza Ustiapenerako erabilera arruntzat hartzeko eskatzen diren baldintzak betetzen ez dituzten Nekazaritza Ustiapenak. Erabilera lagungarri modura nekazaritza lanabesak gordetzea bakarrik hartuko da kontuan.

— Abeltzaintza eta Abere Hazkuntza Erabilera Arrunten artean, berriz, honako aldaera hauek bereizten dira:

— Abeltzaintza Estentsiboa Erabilerak, abereak etengabe ukuiluetan eduki gabe, batez ere leku irekietan hazi ohi dituzten uztiapenez osaturikoak dira; ondorioz, ez zaie eskatzen hondakin organikoak deuseztatzeko instalazioak dituzten eraikuntza itxiak izatea.

— Abeltzaintza eta Abere Hazkuntza Intentsiboei dagozkie erabilerak, leku itxietan mota guztietako abereak modu intentsiboan haztea xedaturiko ustiapenez osatutakoak dira. Hauen artean «Granja» modura hartuko dira beren tamaina eta ezaugarriengatik kiratsa eta hondakin kutsatzaileak sortuz eragozpen nabarmenak eragiten dituztenak. Beraz, baimena eskatu aurretik, Arau hauetako 104. artikuluan adierazitako berariazko baldintzak betetzeaz gain, Gipuzkoako Foru Aldundiaren Landa Garapenerako Departamentuari txosten loteslea eskatuko zaio mota honetako erabilerak ezartzeko.

Abeltzaintzako erabilera berriek, jarduera lizentzia behar badute, Abeltzaintzako ustiatzeetan izan beharreko arau tekniko, higieniko-sanitario eta ingurumenekoak xedatzen dituen uztailaren 6ko 142/2004 Dekretuan dioena bete beharko dute. Ingurumenaren Babeserako Legean aurreikusia dagoen lizentzia lortu beharretik salbuetsiak dauden jarduerak arautzen dituen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera jarduera lizentzia lortu beharretik salbuetsiak dauden ustiapenek, berriz, Dekretu horretako IV. Eranskinean xedatua dagoena bete beharko dute.

Era berean, landa garapenaren eta baliabide zainketaren politikei loturiko filosofian oinarriturik eta landa eremuetan gauzatzen den jarduera ekonomikoaren funtzioaniztasuna eta jasagarritasuna integrazteko asmoz, erabilera onargarritzat hartuko dira nekazaritza jarduera nagusiaren osagarri modura ustiapenean bertan burututako nekazaritza eta abeltzaintza jarduera osagarriak, horien artean sartzen direlarik:

— Ustiapeneko produktuen eraldaketa, zuzeneko salmenta eta dastamena (landare-kontserbak, marmeladak eta konfiturak, sagardoa, gazta eta gainerako esnekiak, etxean eginiko hestebe-teak, ahatekiak, eztiaren eta beste erle-produktuen ontziratzea, etab.).

— Euskal Herriko ohiko produktuak eskuz egiteko tailerrak (saskiak, zeramika, zurgindegia, baserriko ogiak egiteko labeak, etab.).

— Landa turismoa (turisten ostatu-zerbitzua nekazaritza ustiapenean).

— Aisialdiarekin eta Izadiaren nahiz Landa Eremuen gozamen eta hedapenarekin lotutako jolas jarduerak (landa eremuetako zaldi kirolak, haur parkeak, landareen eta hemengo abere arazen erakusketak, etnografia bildumak, etab.).

misma y su transformación en origen en aquellos casos en que ésta se justifique por notorias economías en el proceso de producción y se garantice la dependencia exclusiva de las materias primas obtenidas en la explotación agrícola de la que forman parte, así mismo queda comprendido el uso de agricultura intensiva (hortalizas, víveres, e invernaderos).

— Los Usos de Explotación Agraria No Profesionalizados, entre los cuales se incluirán las Explotaciones Agrarias que no reúnen los requisitos exigidos para ser considerados como Usos de Explotación Agraria Comunes. Como uso auxiliar se considera exclusivamente la guarda de aperos de labranza.

Entre los Usos Ganaderos y de Producción Animal Comunes se distinguen a su vez las siguientes variantes:

— Usos de Ganadería Extensiva constituidos por aquellas explotaciones en las que el ganado se cría fundamentalmente en espacios abiertos, no siendo objeto de estabulación continuada, por lo que no exigen la disposición de edificaciones cerradas dotadas de instalaciones de eliminación de residuos orgánicos.

— Usos de Ganadería y de Producción Animal Intensivos, constituidos por las explotaciones destinadas a la cría intensiva de todo tipo de animales en espacios cerrados. Entre ellos se considerarán como «Granjas» aquéllas que por su dimensión y características produzcan molestias significativas por emisión de olores y producción de residuos contaminantes. A tal efecto, para la implantación de este tipo de usos se solicitará informe vinculante al Departamento para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral de Gipuzkoa, previamente a la solicitud de licencia, además del cumplimiento de los requisitos específicos determinados en el Artículo 104 de estas Normas.

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.

Así mismo, con la finalidad de integrar los aspectos de multifuncionalidad y sostenibilidad de la actividad económica que se desarrolla en los espacios rurales, basadas en la filosofía inherente a las políticas de desarrollo rural y de conservación de recursos se considerarán como usos admisibles las actividades complementarias a las puramente agrícolas y ganaderas realizadas en la propia explotación como complemento a la actividad principal agraria, incluyendo entre ellas:

— Transformación, venta directa y degustación de los productos de la explotación (elaboración de conservas vegetales, mermeladas y confituras, sidra, queso y demás productos lácteos, embutidos artesanales, derivados del pato, envasado de miel y otros productos apícolas, etc).

— Talleres artesanales de productos típicos del país (certería, cerámica, ebanistería, hornos de pan tradicionales, etc.)

— Agroturismo (servicios de alojamiento turístico en la explotación agraria).

— Actividades recreativas relacionadas con el ocio, disfrute y divulgación de la Naturaleza y el Medio Rural (hípicas rurales, parques infantiles, exposiciones de plantas y razas autóctonas de animales, colecciones de etnografía, etc.).

C. Baso Erabileren artean daude basoak zuzenean ustiatuz egurra eta beste produktu batzuk lortu nahi dituzten jarduerak eta baso autoktonoa ekosistema integratu modura babestu eta erregeneratzea, basoa helburu horrek uzten duen mugen barruan ustiatuz; aurreko horien erabilera lagungarriak ere sarthurik daude.

D. Ingurumenaren Babeserako Erabilerak. Horien artean sartzen dira kontserbazio erabilerak: Gaur eguneko egoera eta ezaugarriak bere horretan mantentzea, gizakiaren eskuhartzerik gabe edota eskuhartze zientifiko edo kulturalekin bakarrik egotzeko erabilerak, edota gaur eguneko erabilerarekin jarraitzea eta gizakiaren eskuhartze aktiboa, garapen iraunkorren dinamika batekin gainerako egoeretan; eta

Ingurumena hobetzeko erabilerak: Kultura arloko trataerak, haiek ezarriko diren guneak bere jatorrizko egoerara edota oreka egoera baliotsuagoetara ekartzeko gauza izango direnak. Hobekuntza horiek oso era ezberdinetakoak izan daitezke, tokian tokiko unitateen arabera (kimaketa selektiboak, kontrolatutako artzantza, garbiketa, landaretza-kentze selektiboak, gaisotasun eta izurriteen tratamendua, eta abar).

E. Aisialdi eta Denbora libreko erabilerak: Horien artean daude: Aisialdirako erabilera estentsiboa: Erabilera eta gozamen aisialdi eta turismo helburuekin edota ingurumen naturalaren interpretazio eta heziketa, jarduerak arinen bidez, ekipamendu esanguratsurik gabe: Txangozaletasuna eta kontentplazioa, ingurune fisikoan gorabehera gutxi, oinezkoen pasabide hutsa ekarriko duena, inolako azpiegitura edota egokitze-lanen beharrik gabe, lan txikiak gehienez ere (erreken gaineko pasabideak, bideska zatiak, begiralekuak eta abar), baina beti ere paisaia errespetatzen dutenak eta harekin guztiz bat eginak daudenak.

Aisialdirako erabilera intentsiboa: Aisialdi, turismo, heziketa eta ingurune naturalaren interpretaziorako gozamen eta erabilera, aisialdirako eta/edo harrera ekipamenduetan oinarrituta, era ezberdinetako jostaketa-jardueretarako espazio lokalizatu bat egokitzea eskatuko dutenak: Kanpinak, aparkalekuak, mahai, aulki, barbakoia eta iturriak jartzea, osasun zerbitzuak, umeentzako jolasak, paperontziak, zaborren erraustegiak edota antzeko zerbitzuentzako eraikinak jartzea ekarriko dutenak. Era berean, erabilera mota honetan bertan txertatutak emango dira golf-zelaiak, motoredun ibilgailuak ibiltzeari lotutako jarduerak, bai horretarako egokitutako zirkuituetan bai interes orokorreko bideetan, espresuki antolatuta edota norbere kasa antolatuta.

Ehiza eta arrantza jarduerak: Ehiza eta arrantza egitea Espainia eta autonomia erkidegoko araudia errepetatuz. Halaber, jarduera horiek gauzatu ahal izateko lurraldearen kudeaketa egin beharko da: Kotoak, erreserbak, etab.

4. Komunikabide Erabilerak.

Komunikabide erabileren artean honako kategoria hauek ezartzen dira:

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

Ibilgailuen Zirkulazio, Aparkaleku, Oinezkoen Zirkulazio eta Bidegorri erabilerak oinarritutako zerbitzuetarako erabileren izaera izango dute beti, eta erabilera globaleko gune guztietan hartuko dira baimendutzat, egoera hori espresuki adierazi beha-

C. Los Usos Forestales comprenden tanto las actividades destinadas a la obtención de madera y otros productos por explotación directa de las masas de bosque así como las de preservación y regeneración del bosque autóctono como ecosistema integrado, incluyendo la explotación del mismo dentro de los límites que dicho objetivo permita; se incluyen asimismo los usos auxiliares de los anteriores.

D. Usos de protección ambiental. Que incluye usos de conservación: Mantenimiento de las características y situación actual sin intervención humana o exclusivamente de carácter científico o cultural en los casos más naturalizados, o con continuidad del uso actual y participación activa del hombre en una dinámica de desarrollo sostenible en el resto de los casos; y

Usos de mejora ambiental: Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a que se aplique a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio más valiosos. Esta mejora puede adoptar formas distintas según la casuística particular de las unidades a que se asigne (podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.).

E. Usos de ocio y esparcimiento. Incluye. Uso de recreo extensivo: Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a actividades blandas, sin equipamientos significativos: Excursionismo y contemplación, poco incidentes en el medio físico, implicando el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica, como no sean pequeñas obras (pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

Uso de recreo intensivo: Uso y disfrute con fines de ocio, turismo, educación e interpretación del medio natural, en base a equipamientos de ocio y/o acogida que implican la adaptación a un espacio localizado para actividades recreativas de distinto tipo: Campings, aparcamientos, instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeles, crematorios de basuras o alguna edificación de servicio al uso. Se consideran asimismo integradas en este uso como los campos de golf, las actividades ligadas a la circulación de vehículos a motor, tanto en circuitos especialmente adaptados, como por vías de interés general, en actividad organizadas o por libre.

Actividades cinegéticas y piscícolas: Práctica de la caza y la pesca dentro de la reglamentación, nacional o autonómica, que las regulan. Deberá asimismo procurarse la gestión del territorio a los efectos de estas actividades: Cotos, reservas, etc.

4. Usos de Comunicaciones.

Se establecen las siguientes categorías de Usos de Comunicaciones:

- Uso de Circulación Rodada.
- Uso de Aparcamiento.
- Uso de Circulación Peatonal.
- Uso de Carril-Bici. (Bidegorri).
- Uso de Garaje.
- Uso Ferroviario.

Los usos de Circulación Rodada, Aparcamiento, Circulación Peatonal, y Carril-Bici tendrán en todo caso el carácter de Usos de Servicios Básicos y se considerarán directamente autorizados en la totalidad de las Zonas de Uso Global sin nece-

erri izan gabe. Erabilera hauek hiriarteko errepideei, hiri-sareko errepideei, landetako bide eta pisten sare nagusiari, espaloiei, aldi bereko bideei eta bidegorriei dagozkie.

Ibilgailuak aire zabalean, jabetza publiko edo pribatuko espazioetan, geldirik uztea hartzen da Aparkamendutzat.

Garajetzat, berriz, ibilgailuak espazio estali eta itxietan gordetzea hartzen da, garaje kolektiboek Jarduera G.O.K.A. izaera dutelarik.

Garaje Erabilera honako aldaera hauek ezartzen dira: Erabilera pribatuko Garajeak eta erabilera publikoko Garajeak. Erabilera pribatuko garajetzat hartuko dira, jabetza pribatukoak nahiz emakida erregimenean titulartasun publikokoak izanik, beren jabeek soilik edo hauek zuzenean baimendutako beste batzuk erabiltzen dituzten garajeak; eta erabilera publikoko garajetzat, doan edo ordainduz, sarrera librean, jendeak oro har erabiltzeko xedatutakoak.

Erabilera honek erabilera lagungarriak ere biltzen ditu, hala nola zerbitzu higienikoak, instalazioen gelak eta beste batzuk. Baztertutzat jotzen dira, ordea, zerbitzugunea, irabazi asmo duten ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta ibilgailu berorien konponketa tailerrei dagozkien erabilera.

Plangintza xehekatuak zehatz-mehatz arautu beharko du Garaje Erabilera ezarpena partzela eraikigarri bakoitzarentzat.

Trenbide erabilera trenbideetarako eta geltokirako erabilera biltzen ditu, bai eta azken honen erabilera lagungarriak ere. Hauen artean, ordea, trenbide-materiala konpontzeko tailerren erabilera berariazko erregulazioa izango du, industri jarduera modura.

5. Espazio Libreterako Erabilera.

Espazio libreterako erabilera honako kategoria hauek ezartzen dira:

- Landa espazio libreterako erabilera.
- Hiri espazio libreterako erabilera.

Eremu libreterako erabilera, salbuespen berezietan izan ezik eraikuntza garapenak bazterturik dituzten eta Komunikabideetako edo Hiri Zerbitzuetako azpiegiturak ezartzera xedaturik ez dauden jabetza publikoko eta sarrera libreko espazioei dagokien erabilera da.

Horien artean aipagarriak dira hirietako plaza, lorategi eta parkeei dagokiena; espazio soberakinei edo hiriko nahiz landetako esparru eraikiezinean eraikuntzak edo azpiegiturak babes-teari dagokiena; landa ingurunean aisialdi eta hedapenera xedatutako jabetza publikoko lurri eta ibai-ibilgu publikoei dagokiena.

Landa Espazio Libreterako Erabilera baso autoktonoa ekosistema integratu modura, edo lurraldearen esparru zehatz bateko natura eta paisaia balioak babestu eta erregeneratzeari, eta zenbait kontrol eta mugaketapeko aisialdi eta hedapenerako jardueri dagozkie.

Espazio Libreterako Erabilera biltzen dira mantenimendurako erabilera lagungarriak —makinak, lanabesak eta materialak gordetzea, eta antzeko beste batzuk— eta premiazkoak diren erabiltzaileentzako zerbitzuak —komun publikoak eta antzeko beste batzuk—.

Espazio Libreterako Erabilera Oinarrizko Zerbitzurako Erabilera izaera izango du beti, eta Erabilera Globaleko Gune guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, egoera hori espresuki adierazi beharrik izan gabe.

de que dicha circunstancia se señale de manera expresa. Se atribuye a las carreteras interurbanas, vías de la red urbana, a la red principal de caminos y pistas rurales, aceras, viales de coexistencia y bidegorris.

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 y tienen consideración de Actividad M.I.N.P., los garajes colectivos.

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 titulares, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa, bien sean de propiedad privada bien de titularidad pública en régimen de concesión; y como de Garajes de uso público aquellos 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, asimismo, los usos auxiliares correspondientes, como los de servicios higiénicos, cuartos de instalaciones y otros. Se consideran, sin embargo, excluidos los usos de estación de servicio, lavado de vehículos con afán lucrativo y taller de reparación de los mismos.

La implantación del Uso de Garaje deberá ser regulada de manera particularizada para cada parcela edificable por el planeamiento pormenorizado.

El Uso Ferroviario comprende el de vías férreas y el de estación y los usos auxiliares de este último. Entre ellos, sin embargo, el uso de talleres de reparación del material ferroviario será objeto de regulación específica, como actividad industrial.

5. Usos de Espacios Libres.

Se establecen las siguientes categorías en el uso de espacios libres:

- Uso de Espacios Libres Rurales.
- Uso de Espacios Libres Urbanos.

El Uso de Espacios Libres es el propio de aquellos espacios de dominio público y libre acceso, no destinados a la implantación de infraestructuras de Comunicaciones o Servicios Urbanos, en los que se excluyen, salvo excepciones singulares, los desarrollos edificatorios.

Entre ellos procede señalar el propio de las plazas, jardines y Parques urbanos; el de los espacios residuales o de protección de construcciones e infraestructuras en el ámbito urbano o rural no edificables; el de los terrenos de dominio público destinados al ocio y expansión en el medio rural y el de los cauces fluviales públicos.

Los Usos de Espacios Libres Rurales corresponden a la preservación y regeneración del bosque autóctono como ecosistema integrado, o de los valores naturalísticos y paisajísticos de un determinado ámbito territorial y a las actividades de ocio y expansión bajo condiciones de limitación y control.

El Uso de Espacios Libres incluirá los usos auxiliares de mantenimiento —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 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.

6. Ekipamendu Komunitarioarako Erabilerak.

Ekipamendu Komunitarioarako Erabilerak erakunde publiko zein pribatuek biztanleen zerbitzurako gauzaturako jarduerak hartzen dituzte. Hori dela eta, Udalak ekipamendu komunitario gisa kalifikatu ahal izango du erakunde pribatu batek gauzaturako jarduera jakin bat, biztanlego guztiari eskainitako Oinarriko Zerbitzu Erabileraren izaera baloratuz. Bestela, Hirugarren Sektorako Erabilerak gisa sailkatuko da jarduera. Ekipamendu Komunitarioarako Erabileren artean honako kategoria hauek ezartzen dira:

- A. Irakaskuntza Ekipamendurako Erabilerak.
 - B. Kirol Ekipamendurako Erabilerak.
 - C. Administrazio eta Erakunde Publikoen Ekipamendurako Erabilerak.
 - D. Osasun Ekipamendurako Erabilerak.
 - E. Ekipamendu Soziokulturalerako Erabilerak.
 - F. Aisialdi Ekipamendurako Erabilerak.
 - G. Erljio Ekipamendurako Erabilerak.
 - H. Zerbitzu Publikoen Ekipamendurako Erabilerak.
- A. Irakaskuntza Ekipamendurako Erabilerak irakaskuntza biltzen du, bere mota guztietan, Unibertsitate Egoitzak eta Ikastetxe Nagusiak barne, eta ofizialki tipifikatutako edo tipifikatu gabeko beste batzuk, hala nola askotariko tailer-eskolak, titulartasun publikoa zein pribatu dutenak, baita dagozkien erabilerak lagungarriak ere.
- B. Kirol Ekipamendurako Erabilerak kirol praktika eta kultura fisikoa biltzen ditu, beren mota guztietan, eta beraien irakaskuntza, hala eraikinetan, nola espresuki horretarako egoitza espazio libreetan, baita dagozkien erabilerak erantsiak ere.
- C. Administrazio eta Erakunde Publikoen Ekipamendurako Erabilerak izaera publikoa duten erakunde eta administrazio erabilerak biltzen ditu, beraien ezarpena bateragarria denean nagusiki beste erabilerak batzuetara xedaturako partzetan edo hauetatik gertu. Horien artean, alboko edo hurbileko beste erabilerak batzuekin bateraezin diren funtzioak barne hartzen ez dituzten Udaltzaingoen Komisaldegiak, Posta Bulegoak, Udal Bulegoak eta beste Administrazio batzuenak (A.P.) kontutan hartuko dira, baita, kasu orotan, dagozkien erabilerak lagungarriak ere.
- D. Osasun eta Sorospen Ekipamendurako Erabilerak gaixoei ospitale, ambulategi, klinika, eritegi, kontsultategi eta antzekoetan tratamendua eta ostatu ematea biltzen ditu, baita biztanlego ezinduentzako ostatu eta sorospen erabilerak ere, hala nola Erretiratuaren Etxeak edo Zaharren Egoitzak, Iragailen Etxea, etab.
- E. Ekipamendu Soziokultureko Erabilerak kultur sustapen edo sorkuntza artistikorako jarduerak biltzen ditu, hala nola liburategietan, museoetan, erakusketa, hitzaldi edo biltzar arretuetan, musika entzutekietan eta bestelakoetan gauzaturakoak.
- F. Aisialdi Ekipamendurako Erabilerak antzokiak, zine aretoak, jolas parkeak eta bestelako aisialdi erabilerak biltzen ditu.
- G. Erljio Ekipamendurako Erabilerak erlijio katolikoaren eliza, ermita, kapera eta parroki etxeetan burutzen diren elizkizun eta erlijio heziketa jarduerak eta beste erlijio batzuen zentroetan burutu litezkeenak biltzen ditu, baita dagozkien erabilerak lagungarriak ere.
- H. Zerbitzu Publikoen Ekipamendurako Erabilerak aurreko kategorietan sartu gabeko biztanlego osoaren zerbitzurako erabilpenak hartzen ditu, izaera ezberdina dutenak eta ez

6. Usos de Equipamiento Comunitario.

Los Usos de Equipamiento Comunitario comprenden las actividades de servicio a la población, ejercidas por entidades públicas o privadas. En ese sentido, el Ayuntamiento podrá optar por la calificación de una determinada actividad ejercida por una entidad privada como Equipamiento Comunitario, a partir de la valoración del carácter de Uso de Servicio Básico al conjunto de la población. En caso contrario, la actividad se tipificará como Uso Terciario. Se establecen las siguientes categorías de Usos de Equipamiento Comunitario:

- A. Uso de Equipamiento Docente.
 - B. Uso de Equipamiento Deportivo.
 - C. Uso de Equipamiento administrativo e institucional público.
 - D. Uso de Equipamiento Sanitario.
 - E. Uso de Equipamiento Sociocultural.
 - F. Uso de Equipamiento Recreativo.
 - G. Uso de Equipamiento Religioso.
 - H. Uso de Equipamiento de Servicios Públicos.
- A. El Uso de Equipamiento Docente comprenden la enseñanza, en todas sus modalidades, incluidos las Residencias Universitarias y Colegios Mayores— y otras tipificadas o no de forma oficial como escuelas- taller diversas—, tanto de titularidad pública como privada, así como los usos auxiliares correspondientes.
- B. 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 anejos correspondientes.
- C. El Uso de Equipamiento Administrativo e Institucional Público, comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público cuya implantación resulte compatible en parcelas destinadas de manera predominante a otros usos o en su proximidad. Entre ellos se considerarán las Comisarías de Policía Municipal, las Oficinas de Correos, Oficinas Municipales y de otras Administraciones (A.P.P.) que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos, así como, en todos los casos, los usos auxiliares correspondientes.
- D. El Uso de Equipamiento Sanitario y Asistencial comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en Hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares, así como los usos de alojamiento y asistencia a sectores de población desvalidos, como los Hogares de Jubilados o las Residencias de Ancianos, Hogar del Transeúnte, etc
- E. 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.
- F. El Uso de Equipamiento Recreativo comprende los teatros, cines, los parques recreativos, y otros usos recreativos.
- G. 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 centros de religión católica, y los que pudieran desarrollarse en los centros de otras religiones, así como los usos auxiliares correspondientes.
- H. El Uso de Equipamiento de Servicios Públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores categorías, de carácter diverso y no

soilik administratiboa, hala nola, Suhiltzaileak, Polizia, Azokak, Posta, Hilerriak, Aterpetxeak, Turismo Kanpalekuak eta beste batzuk –baita dagozkien erabilera lagungarriak ere–; Herri Administrazioaren zenbait erakundek garaturikoak izanik, beren ezaugarri funtzionalak direla eta bateraezinak izan daitezke beste erabilera batzuetara xedatutako partzeletatik hurbil ezartzeko, eta horregatik bere ezarpenak berariazko arauketa baten xede izan beharko du kasuan-kasuan.

Indarrean dagoen Erabilera Globaleko Guneetarako Plangintza Araudiak derrigorrezko hornidura modura zehaztutako Ekipamendu Komunitariorako Erabilerak, erabilera nagusi gisa Egoitza, Industri eta Hirugarren Sektoreko erabilerak dituztenak, oro har Oinarrizko Zerbitzurako Erabilera gisa kontutan hartuko dira aipatutako gune guztietan –plangintza partzialaren xede ez izan arren–, eta ondorioz, ez da beharrezkoa izango plangintzak espresuki baimentzea.

Zerbitzu Publikoen Ekipamendurako Erabilerak ez dira inolaz ere horien artean sartuko; aitzitik, plangintzak kasuan-kasuan espresuki baimendu beharko du berauen ezarpena, nagusiki Industri Erabileretara xedatutako guneetan ezarri beharreko industri erabilerei asimilagarri zaizkien motetan izan ezik.

7. Zerbitzu Azpiegituretarako Erabilerak

Zerbitzu Azpiegituretarako erabileren artean honako kategoria hauek ezartzen dira:

- A. Ur Hornidurarako Azpiegituretarako Erabilera.
- B. Estolderia eta Hondakin Uren Arazketarako Azpiegituretarako Erabilera.
- C. Energia Elektriokoaren Hornidura eta Banaketarako Azpiegituretarako Erabilera.
- D. Erregai Hornidurarako Azpiegituretarako Erabilera.
- E. Telefono eta Telekomunikazio Azpiegituretarako Erabilera.
- F. Zabortegei Kontrolatuen eta Hondakin Solidoen Tratamendurako Erabilera.
 - A. Ur Hornidurarako Azpiegituretarako Erabilerak ur-bilketak, araztegiak, ur horniduraren hoditeria handiak eta ura bildu eta banatzeko deposituak, eta ura ponpatu eta kloratzeko estazioak bilduko ditu, baita dagozkien erabilera lagungarriak eta banaketa sareak ere.
 - B. Estolderia eta Hondakin Uren Arazketarako Azpiegituretarako Erabilerak uren aurretratamendu eta tratamendurako araztegiak (H.U.A.), kolektore handiak, ur-ponpategiak eta estolderia sareak biltzen ditu.
 - C. Elektrizitate Hornidurarako Azpiegituretarako Erabilerak banaketa estazioak eta azpiestazioak (E.B.E.) eta eraldaketa guneak (E.G.), hornidura eta banaketarako aireko eta lurpeko sareak, hiriko goi- eta behe-tentsioko sarea (30 eta 13,2 kv.), zentral hidroelektrikoak, zentral termikoa eta argiteria publikoa biltzen ditu.
 - D. Erregai Hornidurarako Azpiegituretarako Erabilerak gasbideak, Erregulazio Estazioak eta jende ororen zuzeneko zerbitzurako gasa banatzeko sareak bilduko ditu, baita beraiei erantsitako ekoizpen, tratamendu eta biltegi instalazioak ere. Kategoriatan sartutzat jotzen dira, halaber, zuzeneko erabiltzaileen erregai deposituak, hauen artean «petrolioaren eratorri astunen –gasolio eta fuel olio– deposituak» eta «gas likidotuenak» bereiziz.

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 la proximidad de parcelas destinadas 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 los mismos no sean objeto de planeamiento parcial– como Usos de Servicio Básicos, por lo que no será necesaria su autorización expresa por el planeamiento.

Entre ellos no se considerarán en ningún caso los Usos de Equipamiento de Servicios Públicos, cuya implantación, salvo en aquellas modalidades asimilables a los Usos Industriales en las Zonas destinadas de manera predominante a este último tipo de usos –deberá, por el contrario, autorizarse en cada caso de manera expresa por el planeamiento.

7. Usos de Infraestructuras de Servicios.

Se establecen las siguientes categorías de Usos de Infraestructuras de Servicios:

- A. Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua.
- B. Uso de Infraestructuras de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.
- C. Uso de Infraestructuras de Suministro y Distribución de Energía Eléctrica.
- D. Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Combustibles.
- E. Uso de Infraestructuras de Telefonía y Telecomunicaciones.
- F. Uso de Vertederos Controlados y tratamiento de Residuos Sólidos.
 - A. El Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua comprenderá las captaciones, las estaciones depuradoras, las grandes arterias de abastecimiento y los depósitos de almacenamiento y distribución, estaciones de bombeo y clonado así como los usos auxiliares correspondientes y las redes de distribución.
 - B. El Uso de Infraestructuras de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales comprende las estaciones de pretratamiento y tratamiento (E.D.A.R.), los grandes colectores, las estaciones de bombeo y las redes de alcantarillado.
 - C. El Uso de Infraestructuras de Suministro Eléctrico comprende las estaciones y subestaciones de distribución (E.T.D.) y los centros de transformación (C.T.) y las redes aéreas y subterráneas de abastecimiento y distribución, la urbana de alta y baja (30 y 13,2 kv.), las centrales hidroeléctricas, la central térmica y la red de alumbrado público.
 - D. El Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Combustibles comprenderá los gasoductos, Estaciones de Regulación y las redes de distribución de gas de servicio directo al público en general, así como las instalaciones de producción, tratamiento y almacenamiento anejas a las mismas. Asimismo se consideran incluidos en esta categoría 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».

Mota guztietako erregaien ekoizpen eta biltegi instalazioak, edozein motatako salmentara xedatutakoak, Industri Erabileratzat hartuko dira ondorio guztietarako.

Mota guztietako zerbitzuen banaketa sareak –ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta bestelakoak–, ur hornidurarako edo hodakin uren eroanbiderako ponpaketa estazioak, energia elektrikoa eraldatzeko guneak eta erabiltzaileen zuzeneko zerbitzurako petrolioaren eratorrien –gasolio edo fuel olio– deposituak Oinarritzko Zerbitzurako Erabileratzat hartuko dira, erabilerak globaleko gune guztietan baimenduta daudelarik, egoera hori espresuki zehaztu beharrik izan gabe. Erabiltzailearen zuzeneko zerbitzurako gas erregari likidotuen deposituak, ordea, plangintzak espresuki baimendu beharko ditu.

E. Telefono eta Telekomunikazio Azpiegituretarako Erabilerak telefono zentralak, irrati eta telebisten emisora eta ekoizpen guneak, eta mota guztietako antenak biltzen ditu, baita dagozkien erabilerak lagungarriak eta mota guztietako sareak ere. Telefonia mugikorren antenak ezin izango dira egoitza lurzoruetan ezarri.

Telefono zentralak eta irrati eta telebisten emisora eta ekoizpen guneak Merkataritzak eta Bulego erabilerei asimilatu-tzat hartuko dira.

F. Zabortegei Kontrolatuen eta Hondakin Solidoen Tratamendurako Erabilerak hondakin organiko eta geldoak egoera kontrolatuetan ezabatzeko zabortegeiak biltzen ditu, berorien erabilerak garaian sortutako ingurugiroaren gaineko eragina muga egokietara murriztea eta ukitutako esparruaren geroko azaleko berreskuratzea bermatuz. Bere barnean hartzen ditu, halaber, hondakin solidoen tratamendurako plantak, dagozkien erabilerak lagungarriak etab.

10. artikulua. Kalifikazio Globalaren Sistematizazioa.

A. Egoitza Erabilerarako Guneak.

A.1. Monumentu Multzoko Egoitza Guneak (Hirigune Historikoa).

A.2. Zabalguneko Egoitza Guneak.

A.3. Dentsitate Gutxiko Egoitza Guneak.

B. Jarduera Ekonomikoetarako Erabilerarako Guneak.

B.1. Industri Gune Arrunta.

B.2. Hirugarren Sektoreko Erabileretarako Guneak.

C. Landa Gunea.

C.1. Babes Bereziko Gunea.

C.1.1. Natura 2000 sareak proposatutako guneak.

C.1.2. Natur interesa duten beste gune batzuk.

C.1.3. Interes geologikoa eta morfologikoa duten eremuak.

C.1.4. Landaredi garrantzitsuko eremuak.

C.1.5. Fauna garrantzitsuko eremuak.

C.1.6. Babes Arkeologikoa duten eremuak.

C.2. Ingurumena Hobetzeko Guneak.

C.2.1. Basoa berreskuratzeke gunea.

C.2.2. Leku hezetsuak berreskuratzeke gunea.

C.2.3. Zabortegea.

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 de servicio directo al usuario deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

E. El Uso de Infraestructuras de Telefonía y Telecomunicación comprende las centrales telefónicas, las emisoras y centros de producción de radio y T.V. las antenas de todo tipo, así como los usos auxiliares correspondientes, y las redes correspondientes de todo tipo. Las antenas de telefonía móvil no podrán establecerse en suelos residenciales. Asimismo, las redes de este tipo de infraestructura habrán de ser subterráneas en todos aquellos ámbitos de uso residencial o terciario.

Las centrales telefónicas y las emisoras y centros de producción de radio y T.V. se considerarán asimilados a los usos Comerciales y de Oficinas.

F. El Uso de Vertederos Controlados y tratamiento de Residuos Sólidos comprende los vertederos para eliminación de residuos orgánicos e inertes en condiciones controladas que aseguren la reducción a límites adecuados de los impactos ambientales producidos durante su utilización, y la posterior recuperación superficial del ámbito afectado. Incluye también las plantas de tratamiento de residuos sólidos así como los usos auxiliares correspondientes etc.

Artículo 10. Sistematización de la Calificación Global.

A. Zonas de Uso Residencial.

A.1. Zonas Residenciales del Conjunto Monumental (Casco Histórico).

A.2. Zonas Residenciales de Ensanche.

A.3. Zonas Residenciales de Baja Densidad.

B. Zonas de Uso para Actividades Económicas.

B.1. Zona Industrial Común.

B.2. Zonas de Usos Terciarios.

C. Zona Rural.

C.1. Zonas de Especial Protección.

C.1.1. Espacios propuestos por la red Natura 2000.

C.1.2. Otros espacios de interés naturalístico.

C.1.3. Áreas de interés geológico y morfológico.

C.1.4. Áreas de vegetación de interés.

C.1.5. Áreas de interés faunístico.

C.1.6. Áreas de protección arqueológica.

C.2. Zonas de Mejora Ambiental.

C.2.1. Zona de recuperación forestal.

C.2.2. Zona de recuperación de humedales.

C.2.3. Vertedero.

- C.3. Baso Gunea.
- C.4. Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landa Gunea.
 - C.4.1. Nekazaritza garrantzitsuko eremuak.
 - C.4.2. Nekazaritza eta abeltzaintza gune arrunta.
- C.5. Mendi Larreak.
- C.6. Lur Gaineko Uren Babesa.
- C.7. Baldintza gainjarriak
 - C.7.1. Ur geruza kutsatzeko arriskua duten eremuak.
 - C.7.2. Eremu higakorrak.
 - C.7.3. Urez gainezka egin dezaketen eremuak.
 - C.7.4. Korridore ekologikoen sarea.
 - C.7.4.1. Lotura korridoreak.
 - C.7.4.2. Eremu aringarriak.
 - C.7.4.3. Loturetarako garrantzi berezia duten tartekak.
- Udalarentzat gordetako lurzoruak (Gainjarritako Kudeaketa Estrategia).
- D. Komunikabideen Sistemak.
 - D.1. Bide Sareak.
 - D.1.1. Bide Probintzialak.
 - D.1.2. Herri Bideak.
 - D.1.3. Hiri bideak.
 - D.1.4. Bidegorriak.
 - D.2. Trenbide sareak.
- E. Espazio Libreen Sistemak.
 - E.1. Hiri Espazio Libreak.
 - E.2. Landa Espazio Libreak.
 - E.3. Ibai Ibilguak - Errekak.
- F. Ekipamendu Komunitarioarako Guneak.
 - F.1. Zehaztu gabeko ekipamenduetarako guneak.
 - F.2. Irakaskuntza ekipamenduetarako guneak.
 - F.3. Kirol ekipamenduetarako guneak.
 - F.4. Administrazio eta Erakunde Publikoen ekipamenduetarako guneak.
 - F.5. Osasun eta Sorospen ekipamenduetarako guneak.
 - F.6. Ekipamendu Soziokultural eta Aisialdi ekipamenduetarako guneak.
 - F.7. Erljio ekipamenduetarako guneak.
 - F.8. Zerbitzu Publikoen ekipamenduetarako guneak.
- G. Zerbitzu Azpiegituretarako Guneak.
 - G.1. Ur Hornidurarako Azpiegituretarako Erabileraren Guneak.
 - G.2. Estolderia eta Hondakin Uren Arazketarako Azpiegituretarako Erabileraren Guneak.
 - G.3. Elektrizitate Hornidurarako Azpiegituretarako Erabileraren Guneak.
 - G.4. Telekomunikazio eta Seinalizazio Azpiegituretarako Erabileraren Guneak.
 - G.4.1. Telekomunikazioak.
 - G.5. Gas Hornidura eta Banaketa Azpiegituretarako Erabileraren Guneak.
 - G.6. Garbigunea.

- C.3. Zona Forestal.
- C.4. Zona Agroganadera y de Campiña.
 - C.4.1. Areas de interés agrario.
 - C.4.2. Zona Agroganadera común.
- C.5. Pastos Montanos.
- C.6. Protección de Aguas Superficiales.
- C.7. Condicionantes superpuestos.
 - C.7.1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
 - C.7.2. Áreas erosionables.
 - C.7.3. Áreas inundables.
 - C.7.4. Red de corredores ecológicos.
 - C.7.4.1. Corredores de enlace.
 - C.7.4.2. Áreas de amortiguación.
 - C.7.4.3. Tramos de especial interés conector.
- Suelos de Reserva Municipal (Estrategia de gestión superpuesta).
- D. Sistemas de Comunicaciones.
 - D.1. Redes Viarias.
 - D.1.1. Viario Provincial.
 - D.1.2. Viario Local.
 - D.1.3. Vías urbanas.
 - D.1.4. Bidegorri.
 - D.2. Redes Ferroviarias
- E. Sistemas de Espacios Libres.
 - E.1. Espacios Libres Urbanos.
 - E.2. Espacios Libres Rurales.
 - E.3. Cauces Fluviales - Regatas.
- F. Zonas de Equipamiento Comunitario
 - F.1. Zonas de equipamiento No Determinado.
 - F.2. Zonas de equipamiento Docente.
 - F.3. Zonas de equipamiento Deportivo.
 - F.4. Zonas de equipamiento Administrativo e Institucional Público.
 - F.5. Zonas de equipamiento Sanitario y Asistencia.
 - F.6. Zonas de equipamiento Socio Cultural y Recreativo.
 - F.7. Zonas de equipamiento Religioso.
 - F.8. Zonas de equipamiento de Servicios Públicos.
- G. Zonas de Infraestructuras de Servicios.
 - G.1. Zonas de Uso de Infraestructura de Abastecimiento de Agua.
 - G.2. Zonas de Uso de Infraestructura de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.
 - G.3. Zonas de Uso de Infraestructura de Suministro Eléctrico.
 - G.4. Zonas de Uso de Infraestructura de Telecomunicaciones y Señalizaciones.
 - G.4.1. Telecomunicaciones.
 - G.5. Zonas de Uso de Infraestructura de Abastecimiento y Distribución de Gas.
 - G.6. Garbigune

11. artikulua. *Eraikuntza eta Erabilera Erregimen Orokorra Erabilera Globaleko guneetan.*

A. Egoitza erabilerarako guneak.

A.1. Egoitza Erabilerarako Guneak Monumentu Multzoan (Hirigune Historikoa).

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Euren jatorria garai bateko egoitza asentamenduetan duten partzelak, beraiek duten hirigintza interes eta interes historiko, kultural eta arkitektonikoengatik babestea proposatzen direnak, jatorrizko partzelazioaren alde garrantzitsuenak eta oinarritzko eraikuntza morfologia gordez, eta euren balioak hala justifikatzen duten eraikuntza edo elementu guztien iraupena ziurtatuz.

Euskal Kultur Ondarearen uztailaren 3ko 7/1990 Legearen babesean, urtarrilaren 25eko 17/2005 Dekretua eman da, non Azkoitiko Hirigune Historikoa Kultur Ondasun modura kalifikatzen den, Monumentu Multzo kategoriaz. Beraz, Araudi Orokor hau aipatutako Dekretuan arautzen den Hirigune Historikoaren Babes Erregimenari eta ondorio hauetarako idatzi beharko den Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian lotzen zaizkio.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Azkoitiko Hirigune Historikoa Birgaitzeko Plan Berezian finkatuko dira.

A.2. Zabalguneko Egoitza Guneak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Eraikuntza dentsitate handiko guneak, bloke edo dorre itxurako egoitza eraikuntzez eratuak, antolakera irekian. Aldera bat proposatzen da: Eraikuntza irekia, etxadi ireki edo itxiak eratuz, kaleetan oinarritutako lerrokadurez eta espazio libre perimetralez.

H.E. bakoitzeko Arau Partikularrek edo garapen plangintzak arautuko dute, hala dagokionean, Hirugarren Sektoreko Erabileretara bakarrik xedatutako partzelen antolaera.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

— Egoitza kolektiboa.

— Industri erabilerak: 1. kategoriakoak bakarrik.

— Hirugarren sektoreko erabilerak: Egoitza erabilerarekin bateragarriak diren bulegoak, hotel erabilera eta merkataritza erabilerak, hirugarren sektoreko askotariko erabilerak eta osasun eta sorospen erabilerak.

— Garajea: Sestrapean gehienbat, eta erabilera pribatukoak soilik.

— Ekipamendu komunitarioa: Egoitza erabileren aldamean edo beraietatik hurbil ezartzearekin bateragarriak diren erabilera motetan.

Erabilera debekatuak:

— Industri erabilerak: Baimendu gabeko erabilera motetan.

— Hirugarren sektoreko erabilerak: Baimendu gabeko erabilera motetan.

— Ekipamendu Komunitarioa: Egoitza erabilerarekin bateraezina diren erabilera motetan.

A.3. Dentsitate Gutxiko Egoitza Guneak.

Hiriko Lurzoruan zehaz-mehatz mugatutako guneak, oro har familia bakarreko edo bi familiako tipologiari erantzungo diotenak. Eraikuntzaren itxura Xehekapen Azterlanen eta partzeletako ordenantzen bidez arautuko da.

Artículo 11. *Régimen General de Edificación y Uso para las zonas de Uso Global.*

A. Zonas de uso residencial.

A.1. Zonas de Uso Residencial en el Conjunto Monumental (Casco Histórico).

- Régimen General de Edificación.

Parcelas procedentes de asentamientos residenciales antiguos que, por su interés histórico, cultural, arquitectónico y urbanístico, se propone preservar, manteniendo en sus aspectos fundamentales la parcelación originaria y su morfología edificatoria básica y asegurarse la conservación de todas aquellas edificaciones o elementos cuyos valores lo justifiquen.

Al amparo de la Ley 7/1990, de 3 de julio, del Patrimonio Cultural Vasco, se ha dictado el Decreto 17/2005, de 25 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Casco Histórico de Azkoitia, por lo que el Régimen de Protección del mismo se regula en el citado Decreto al que se remite la presente Normativa General así como al Plan Especial de Rehabilitación que habrá de redactarse a los presentes efectos.

- Régimen General de Uso.

Se determinarán en el Plan Especial de Rehabilitación del Casco Histórico de Azkoitia.

A.2. Zonas Residenciales de Ensanche.

- Régimen General de Edificación.

Zonas de densidad edificatoria Alta, configuradas por edificación residencial en bloque o torre, en disposición abierta. Se propone una variante, la edificación abierta, formando manzanas, abiertas o cerradas con alineaciones apoyadas en las calles y espacios libres perimetrales.

Las Normas particulares para cada A.U., o el planeamiento de desarrollo, regularán la disposición de parcelas exclusivas para Usos Terciarios en su caso.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Vivienda.

Usos autorizados:

— Residencia colectiva.

— Industriales: 1.º categoría exclusivamente.

— Terciarios: En las modalidades de oficinas, uso hotelero, usos comerciales compatibles con el uso residencial, terciarios diversos y usos sanitarios y asistenciales.

— Garaje: Preferentemente bajo rasante, exclusivamente de uso privado.

— Equipamiento comunitario: En sus modalidades compatibles con su implantación en contigüidad o colindancia con los usos residenciales.

Usos prohibidos:

— Industriales: En sus modalidades no autorizadas.

— Terciarios: En sus modalidades no autorizadas.

— Equipamiento Comunitario: En sus modalidades incompatibles con los usos residenciales.

A.3. Zonas Residenciales de Baja Densidad.

Zonas concretamente delimitadas en el Suelo Urbano que responderán en general a una tipología unifamiliar o bifamiliar. Se regulará la forma de la edificación a través de Estudios de Detalle y las ordenanzas de parcela.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Etxebizitza.

Erabilera baimenduak:

— Egoitza Komunitarioa. Industri erabilerak (1. kategoria, artisaun-tailer izaeraz).

— Hirugarren sektoreko erabilerak. Baratzea eta familiako Abelazkuntza Arrunten erabilerak.

— Garajea.

— Ekipamendu komunitarioa.

— Gas likidotuen deposituak.

Erabilera debekatuak:

— Industri erabilerak (espresuki baimendu ez diren kategorietan).

— Landa erabilerak (espresuki baimendu ez diren kategorietan).

B. Jarduera ekonomikoen erabilerarako guneak.

B.1. Industri Gune Arrunta.

Tipologia askotariko partzela bakartuez osatutako guneak, Industri Erabilera espezifikoa eta bereizietara xedatutakoak, zeinak Eremu bakoitzerako modu zehatz eta xehekatuan definituko diren.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Industri erabilera (2. eta 3. kategoriak), eremu bakoitzean erabakitako zehazpenen arabera.

Erabilera baimenduak:

— Merkataritza Erabilerak (ostalaritza, merkataritza biltegiak, azalera handiko erostetxeak, Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoru Publikoa sortzeko LAPean zehaztuta dauden mugekin, eta industri produktua merkaturatzen dituzten txikikazko saltokiak modalitateetan bakarrik).

— Hirugarren Sektoreko Erabilerak murrizketarik gabe araudi xehekatuak zehaztutako lekuetan.

— Bulegoak.

— Garajeak.

— Ekipamendu Komunitarioa (kirol, erakunde eta zerbitzu publikoak eta osasun eta sorospen ataletan).

— Zerbitzu Azpiegiturak.

— Kategoriako Industri Erabilerak, Araudi Xehekatuak zehaztutako lekuetan.

Erabilera debekatuak:

— Egoitza Erabilerak (espresuki baimenduak izan ezik).

— Landa Erabilerak.

— Ekipamendu Komunitarioa (espresuki baimentzen ez direnak).

B.2. Hirugarren sektoreko erabileretarako guneak.

Tipologia ezberdinetako eraikuntza bakartu edo itsatsia (bloke edo etxadietan), berariazko antolamendu proiektu baten bidez araututakoa.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Vivienda.

Usos autorizados:

— Residencia Comunitaria. Industriales (categoría 1.ª con carácter de taller artesanal).

— Terciarios. Huerta y Usos Pecuarios Comunes de carácter familiar.

— Garaje.

— Equipamiento Comunitario.

— Depósitos de Gases Licuados.

Usos prohibidos:

— Industriales (en sus categorías no autorizadas expresamente).

— Rurales (en sus categorías no autorizadas expresamente).

B. Zonas de uso para actividades económicas.

B.1. Zona Industrial común.

Zonas constituidas por parcelas aisladas de tipologías diversas, que se destinan a Usos Industriales específicos y singularizados, que se definirán de manera particularizada y pormenorizada para cada Área.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Industrial (categorías 2.ª y 3.ª) de acuerdo con las especificaciones que se determinen en cada área.

Usos autorizados:

— Usos Comerciales (exclusivamente en las modalidades de hostelería, almacenes comerciales y grandes superficies, con las limitaciones establecidas en el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales y comercios al por menor que comercialicen productos industriales).

— Usos Terciarios sin restricciones allí donde la normativa pormenorizada lo determine.

— Oficinas.

— Garajes.

— Equipamiento Comunitario (en las divisiones de deportivo, institucional y servicios públicos y sanitario asistencial).

— Infraestructuras de Servicios.

— Usos Industriales de 4.ª Categoría donde la Normativa Pormenorizada lo determine.

Usos prohibidos:

— Residenciales (excepto las autorizadas de forma expresa).

— Rurales.

— Equipamiento Comunitario (los que expresamente no se autorizan).

B.2. Zonas de usos terciarios.

Edificación aislada o adosada con tipología diversa (en bloque o manzana), regulada a través de un proyecto de ordenación específico.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Hirugarren Sektoreko Erabilerak oro har (kategoria guztietan, Jarduera Ekonomikoetarako eta Merkataritza Ekipamenduetarako Lurzoru Publikoa sortzeko LAPean zehaztuta dauden mugekin).

Erabilera baimenduak:

— 1. eta 2. kategoriako Industri Erabilerak, Arau hauek eta Eremu bakoitzeko araudi xehekatuak zehazturiko mugekin.

— Egoitza Komunitarioa.

— Garajeak.

— Ekipamendu Komunitarioa (bateragarriak diren kategorietan).

Erabilera debekatuak:

— Etxebizitza.

— Industria Erabilerak (espresuki zehaztu gabeko kategorietan).

— Landa Erabilerak.

C. Landa gunekak.

C.1. Babes bereziko gunea.

Babes espezifikoa behar dutelako, babes bereziko zazpi azpikategoria finkatu dira, horretarako paisaia, natura, nekazaritza, geologia edo geomorfologia, fauna edo arkeologia alorretan dituzten balioak oinarritzat hartu direlarik.

C.1.1. Natura 2000 sareak proposatutako gunekak.

Mugaketa:

Azpikategoria honen barruan, Izarraitz mendigunea (GKT ES 2120003) sartzea proposatzen da, zeina Europako Batzordeak 2004ko abenduaren 7an onartutako Erabakiaren bitartez (2004-12-29ko L387 AO) eskualde biogeografiko atlantikoan dauden garrantzi komunitarioko tokien (GKT) zerrendan agertzen baita. Bere natura-balioarengatik, batez ere botanika eta arkeologia aldetik duenarengatik, agertzen da zerrenda horretan.

- Erabilera erregimen orokorra:

GKT sailekoa denez, 92/43/EEE Zuzentarauaren 6. artikuluko 2, 3 eta 4. ataletan eta 1997/1995 Errege Dekretuaren 6. artikuluan xedatutakoa dagokio, azken honek, habitat naturalak eta basoko fauna eta flora gordez, bioaniztasunaren babesa bermatzea laguntzen duten neurriak ezartzen baititu. Beraz, tokiaren kudeaketarekin zerikusi zuzenik izan gabe edo horretarako beharrik izan gabe, aipatuko tokiei, bakarka nahiz beste plan eta proiektu batzuekin batera, modu nabarmenean eragin diezaiekeen edozein plan edo proiektuk, eragin horien ondorioen ebaluazio egokia jasango du, aipatutako gunearen kontserbazio helburuak kontuan edukiz eta indarrean egon daitezkeen estatuko eta autonomi erkidegoko araudien arabera.

Gunearen erabilera, Natura 2000 Sareko guneeentzat egin behar den Kudeaketa Planari dagokio. Aipatutako Kudeaketa Plana onartzen ez den bitartean, ondorengo erabilera bereizgarri, baimengarri eta debekatu hauek ezartzen dira.

Erabilera bereizgarriak:

— Ingurumena zaindu eta hobetzeko jarduerak bultzatuko dira.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Usos Terciarios en general (en todas las categorías, con las limitaciones establecidas en el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales).

Usos autorizados:

— Industrial en 1.ª y 2.ª categoría y con las limitaciones especificadas por estas Normas y la normativa pormenorizada de cada Área.

— Residencia Comunitaria.

— Garajes.

— Equipamiento Comunitario (en sus categorías compatibles).

Usos prohibidos:

— Vivienda.

— Industrias (en las categorías no definidas expresamente).

— Rurales.

C. Zonas rurales.

C.1. Zona de especial protección.

Ante la necesidad de una protección específica, se delimitan siete subcategorías de especial protección en base a sus valores paisajísticos, naturalísticos, agrarios, geológicos o geomorfológicos, faunísticos o arqueológicos.

C.1.1. Espacios propuestos por la red Natura 2000.

Delimitación:

Dentro de esta subcategoría, se propone incluir el Macizo de Izarraitz (LIC ES 2120003) incluido en la lista de lugares de importancia comunitaria (LIC) de la región biogeográfica atlántica mediante la Decisión de la Comisión Europea de 7 de diciembre de 2004 (DO L387 de 29.12.2004). Sus valores naturales, especialmente los botánicos y arqueológicos, han hecho que forme parte de este listado.

- Régimen general de uso:

Debido a la condición de LIC, es de aplicación en la misma lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE y el artículo 6 del Real Decreto 1997/1995, por el que se establecen medidas para contribuir a garantizar la preservación de la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Por tanto, cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya se individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, habrá de someterse a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar y de acuerdo con la normativa estatal y autonómica vigente.

Su manejo corresponde al Plan de Gestión que se debe elaborar para los espacios de la Red Natura 2000. Mientras no se apruebe el mencionado Plan de Gestión se señalan los siguientes usos característicos, autorizables y prohibidos.

Usos característicos:

— Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onesten dira abeltzaintza estentsiboa eta basoko jarduerak, baldin eta babestutako elementuak hondatzen ez badituzte eta elementu horiekin bateragarriak badira.

— Onesten dira hedadurazko aisialdi erabilerak.

— Egun dauden azpiegiturak beren egungo egoeran finkatzen dira, baina zirkulazioan segurtasun handiagoa lortzeko bide azpiegiturak hobetzea onartzen da.

— Onesten da bideak edo bidezidorrak oinezkoentzat edo bizikletentzat egokitzea.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz debekaturik gelditzen dira eraikuntza erabilerak. Erabaki honetatik Aitola Zarra baserria eta baimena duten eraikin lagungarriak salbuesten dira.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.1.2. Natur interesa duten beste gune batzuk.**Mugaketa:**

Lurralde Antolaketaarako Arauen zerrendetan Natur Interesa duten gune gisa agertzen direnak proposatzen dira, hots, Karakate, Irukurutzeta, Agarreburu eta Haranerreka eremuak.

- Erabilera erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarriak:

— Ingurumena zaindu eta hobetzeko jarduerak bultzatuko dira.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onesten dira abeltzaintza estentsiboa eta basoko jarduerak, baldin eta babestutako elementuak hondatzen ez badituzte eta elementu horiekin bateragarriak badira.

— Egun dauden azpiegiturak beren egungo egoeretan finkatzen dira.

— Onesten dira aisialdi estentsiborako erabilerak.

— Onesten da oinezkoentzako edo bizikletak erabiltzeko bide edo bidezidorrak egokitzea.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz debekaturik gelditzen dira eraikuntza erabilerak.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

— Udalak hala irizten badio, elementu hauek eta beraien ingurunea babesteko Plan Berezia egin ahal izango da.

C.1.3. Interes geologikoa eta geomorfologikoa duten eremuak.**Mugaketa:**

Azpikategoria honen barruan, honako eremu edo lekuak sartzen dira:

— Erlo mendiko eremu karstikoa.

— Urola bailarako mendi hegalak eta lur-azalak.

— Kukuerriko nodulu egiturako tupa kareharritsuak.

— Arrielabagako kretazikoaren eskistotasuna.

— Kortazarreko mendiarte handiak.

- Erabilera erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarriak:

— Ingurumena zaindu eta hobetzeko jarduerak bultzatuko dira.

Usos autorizables:

— Se admiten las actividades ganaderas extensivas y las forestales, condicionadas a la no perturbación de los elementos protegidos y siempre que sean compatibles con los mismos.

— Se admiten usos de recreo extensivo.

— Se consolidan las infraestructuras existentes en sus actuales condiciones, admitiéndose una mejora de la infraestructura viaria en aras a una mayor seguridad de tráfico.

— Se admite la adecuación de caminos o senderos para peatones o bicicletas.

Usos prohibidos:

— Quedan específicamente prohibidos los usos edificatorios. Se exceptúa de esta determinación el caserío Aitola Zarra y las edificaciones auxiliares con licencia concedida.

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.1.2. Otros espacios de interés naturalístico.**Delimitación:**

Se proponen las incluidas en el listado de Espacios de Interés Naturalístico de las Directrices de Ordenación Territorial, que son las áreas de Karakate, Irukurutzeta, Agarreburu y Haranerreka.

- Régimen general de uso:

Usos característicos:

— Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental.

Usos Autorizables:

— Se admiten las actividades ganaderas extensivas y las forestales, condicionadas a la no perturbación de los elementos protegidos y siempre que sean compatibles con los mismos.

— Se admiten usos de recreo extensivo.

— Se consolidan las infraestructuras existentes en sus actuales condiciones.

— Se admite la adecuación de caminos o senderos para peatones o bicicletas.

Usos prohibidos:

— Quedan específicamente prohibidos los usos edificatorios.

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

— Se podrá, si así lo estima el Ayuntamiento, redactarse un Plan Especial de Protección de estos elementos y su entorno.

C.1.3. Areas de interés geológico y geomorfológico.**Delimitación:**

Dentro de esta subcategoría, se incluyen las siguientes áreas o puntos:

— Complejo Karstico del monte Erlo.

— Laderas y superficies del valle del Urola.

— Margocalizas con textura nodular de Kukuerrri.

— Esquistosidad en el cretácico de Arrielabaga.

— Coladas masivas de Kortazarra.

- Régimen general de uso:

Usos característicos:

— Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onesten dira eremu hauetako basoei, nekazaritza eta abeltzaintzako lurrei, landei edo mendi larrei dagozkien erabilera orokorrak.

Erabilera debekatuak:

— Eremu hauetako basoei, nekazaritza eta abeltzaintzako lurrei, landei edo mendi larrei dagozkienak.

C.1.4. Landaredi garrantzitsuko eremuak.

Mugaketa:

Egoera onean daude landaretzak biltzen dira. Honako hauek dira kontuan hartu diren landaredi motak:

Pagadiak, hariztiak edo zuhaitz hostozabalak nahasian dituzten basoak, artadi kantauriarrak, haltzadiak, ibaietako lizardiak eta ibaiertzak.

- Erabilera erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarriak:

— Ingurumena hobetu eta zaintzeko jarduerak bultzatuko dira.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onesten da naturaren balioak hondatuko ez dituen basoaren ustiapen kontrolatua.

— Onesten dira lurzoruan edo landaredian ondorio kaltegarriak eragingo ez dituzten abeltzaintza estentsiboaren jarduerak.

— Jarduera hauen eraginez ez da eraikinik edo azpiegitura berririk ezarriko eremuan.

— Onesten dira ingurumena errespetatzen duten ehiza, arrantza edo hedadurazko aisialdi jarduerak ere.

— Onesten da oinezkoentzako edo bizikletak erabiltzeko bide edo bidezidorrak egokitzea.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz debekaturik gelditzen dira eraikuntza erabilerak.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.1.5. Fauna garrantzitsuko eremuak.

Mugaketa:

Korta eta Igaran errekek sartzea proposatzen da.

- Erabilera erregimena:

Erabilera bereizgarriak:

— Ingurumena zaindu eta hobetzeko jarduerak bultzatuko dira.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Ez dira finkatzen.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.1.6. Babes arkeologikoa duten eremuak.

Mugaketa:

Munohaundiko gunea mugatzen da, 2003ko urriaren 7ko 234/2003 Dekretuaren arabera Kultur Ondare gisa sailkatzen baita Munohaundiko gune arkeologikoa, Monumentu Multzo kategoriaz.

Usos autorizables:

— Se admiten los usos generales que correspondan a los suelos forestales, agroganaderos y campiña o pastos montanos que los compongan.

Usos prohibidos:

— Los que corresponden a los suelos forestales, agroganaderos y campiña o pastos montanos que los compongan.

C.1.4. Áreas de vegetación de interés.

Delimitación:

Se recogen las masas de vegetación en buen estado de conservación. Las unidades de vegetación que se han considerado son las siguientes:

Hayedos, robledal o bosque mixto de frondosas, encinar cantábrico, alisedas - fresnedas fluviales, bordes de regatas.

- Régimen general de uso:

Usos característicos:

— Se propiciarán las actividades de mejora ambiental y conservación.

Usos autorizables:

— Se admite la explotación forestal controlada, de forma que no se deterioren sus valores naturalísticos.

— Se admiten actividades ganaderas extensivas que no produzcan impactos negativos sobre el suelo o la vegetación.

— Estas actividades no supondrán la implantación de edificaciones o nuevas infraestructuras en la zona.

— Así mismo, se admiten las actividades de recreo extensivo, actividades cinegéticas o piscícolas que respeten el entorno.

— Se admite la adecuación de caminos o senderos para peatones o bicicletas.

Usos prohibidos:

— Quedan específicamente prohibidos los usos edificatorios.

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.1.5. Áreas de interés faunístico.

Delimitación:

Se proponen la inclusión de las regatas Korta e Igaran.

- Régimen de uso:

Usos característicos:

— Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental.

Usos autorizables:

— No se señalan.

Usos prohibidos:

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.1.6. Áreas de protección arqueológica.

Delimitación:

Se delimita la zona de Munohaundi, de acuerdo con el Decreto 234/2003 de 7 de octubre, por el que se clasifica como Bien Cultural, con Categoría de Conjunto Monumental, la zona arqueológica de Munohaundi.

Elosua – Plazentzia Estazio Megalitikoa Keixetako tumuluarekin eta Keixetako hegoaldeko hegiko trikuharriarekin, Iruarrieta eta Iruarrieta 1 Estazio Megalitikoa, eta Izarraitz Estazio Megalitikoa Marikutz 1 eta 2 tumuluekin ere mugatu dira.

Aztarnategi arkeologikoak dituzten haitzuloak ere aipatzen dira: Kurutzetako Aitza eta Urkitte Aitza 1, 2 eta 3.

- Erabilera erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarriak:

— Ingurumena hobetu eta zaintzeko jarduerak bultzatuko dira, baita ezaugarri zientifiko eta zaharberritzaileak dituzten jarduerak edota kultur, turismo eta aisialdi jarduekin zerikusia duten erabilerak ere. Edonola ere, eta Euskal Kultur Ondarearen gaineko 7/1990 Legearen 49. artikuluan jasoa dagoenarekin bat, jabeak edota lanen sustatzaileak azterlan bat aurkeztu beharko du, alde horrek arkeologia aldetik izan dezakeen balioaren eta horrek lanen proiektuan izan dezakeen eraginaren gainekoa. Azterlan hori egindakoan, Foru Aldundiak erabakiko du proiektu arkeologikorik behar den ala ez, eta horren araberako emango du lanak egiteko lizentziaren aurrebaimena. Arkeologia proiektua idatzi eta egiteari dagokionez, berriz, aipatutako legearen 45.5 artikuluan aurreikusia dagoen dirulaguntza erregimenean xedatua datorrena beteko da.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onesten dira lurzorua aldaketak edo lurzoruan eta landareetan ondorio kaltegarriak saihestuko dituzten abeltzaintza estentsiboko jarduerak.

— Onartzen da basoaren ustiapen kontrolatua mantentzea, baina balio arkeologikoei kalterik egin gabe.

— Munohaundiko gunean Esparru Gotortuari buruzko gaitako parkea ipini ahal izango da; hango esku-hartzeak, ordea, Gipuzkoako Foru Aldundi Txit Gorenaren erakunde aginpide-dunen baimenei loturik geldituko dira, 1990eko uztailearen 3ko 7/1990 Euskal Kultur Ondareari buruzko legearen 19.1. artikuluan ezartzen den bezala.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz debekaturik gelditzen dira eremuaren helburu bereizgarriekin zuzenki lotu gabeko eraikuntza eta azpiegitura erabilerak.

— Debekaturik dago monumentu megalitikoaren ageriko ertzetik 25 metroko erradioan lur mugimenduak, zuhaitz landaketak edo edozein motatako eraikuntzak egitea.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.2. Ingurumena hobetzeko guneak.

C.2.1. Basoa berreskuratzeko guneak.

Mugaketa:

Baso autoktonoen inguruko guneak dira, zeinak landaretza korridoreak eratuz berreskuratu nahi baitira egungo baso autoktonoak elkarrekin lotzeko.

- Erabilera erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarriak:

— Basoa bertako zuhaitzez berritzeko, ingurumena hobetzeko eta paisaia berreskuratzeko jarduerak bultzatuko dira.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Baso eremuarentzako ezarritakoei dagozkienak.

Se delimitan las Estaciones Megalíticas de Elosua – Plazentzia con el túmulo de Keixeta y el Dolmen de Keixetako Egiya Sur, La Estación Megalítica de Iruarrieta e Iruarrieta 1 y la Estación Megalítica de Izarraitz con los túmulos Marikutz 1 y 2.

Se señalan, así mismo, las cuevas que contienen yacimientos de carácter arqueológico Kurutzetako Aitza, Urkitte Aitza 1, 2 y 3.

- Régimen general de uso:

Usos característicos:

— Se propiciarán las actividades de mejora ambiental y conservación, así como actividades de carácter científico – restaurador y usos relacionados con actividades culturales, turísticas y de esparcimiento. En todo caso, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor arqueológico de la zona y la incidencia que pueda tener en el proyecto de obras. Una vez realizado el estudio, la Diputación Foral determinará la necesidad del proyecto arqueológico, y a la vista de ello otorgará la autorización previa a la licencia de obra. En cuanto a la redacción y ejecución del proyecto arqueológico, se estará a lo dispuesto en el régimen subvencional previsto en el artículo 45.5 de la citada Ley.

Usos autorizables:

— Se admiten actividades ganaderas extensivas que eviten impactos negativos sobre el suelo, vegetación o alteración de suelos.

— Se tolera el mantenimiento de la explotación forestal controlada, de forma que no se deterioren los valores arqueológicos.

— En la zona de Munohaundi se podrá establecer un parque temático relacionado con el Recinto Fortificado, cuyas intervenciones quedarán sujetas a la autorización de los órganos competentes de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa, tal como se establece en el artículo 19.1 de la Ley 7/1990 de 3 de julio del Patrimonio Cultural Vasco.

Usos prohibidos:

— Quedan específicamente prohibidos los usos edificatorios y de infraestructuras no ligadas directamente con los objetivos característicos del área.

— En un radio de 25,00 m. del extremo visto de los monumentos megalíticos se prohíben los movimientos de tierras, edificaciones de cualquier tipo o plantaciones de arbolado.

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.2. Zonas de mejora ambiental.

C.2.1. Zona de recuperación forestal.

Delimitación:

Se trata de zonas próximas a los bosques autóctonos que se pretenden recuperar, de forma que se vayan formando corredores de vegetación que nos unan las manchas de bosques autóctonos existentes.

- Régimen general de uso:

Usos característicos:

— Se propiciarán las actividades de repoblación forestal autóctona, la mejora ambiental y la recuperación paisajística.

Usos autorizables:

— Los correspondientes a los establecidos para la zona forestal.

Erabilera debekatuak:

— Baso eremuarentzako ezarritakoei dagozkienak.

C.2.2. Hezeguneak berreskuratzeko gunea.

Marikutz eta Aritzagako kareharriei uztarturiko aintzira txiki eta urmaelak, Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialean III. Multzoko hezegune gisa katalogaturik daudenak, proposatzen dira. Udalak hala irizten badio, elementu hauek eta beren ingurunea berreskuratzeko Plan Berezia idatzi ahal izango da.

Erabilera bereizgarriak:

— Hezeguneak berreskuratzea bultzatuko da.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Ez dira adierazten.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.2.3. Zabortegia.

Mugaketa:

GSB Acero altzairutegiaren aur eguneko zabortegia.

- Erabilera erregimena.

Erabilera bereizgarriak:

— Hondakin solidoen zabortegi jarduera.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Jardueraren eraikuntza lagungarri isolatua egitea baimentzen da, ingurumeneko araudiak zehazten duenaren arabera.

— Bertako espezieekin egindako baso berritzeak bultzatuko dira, bai eta inguruaren hobekuntza eta paisajea berreskuratzea ere.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.3. Baso guneak.

Mugaketa:

Aldapa handia duten eta/edo jadanik baso modura ustiatutako guneak dira, baita ibaietako arroak ere.

Basoa babestu eta/edo ustiatzea da gune hauen eginkizuna. Basoko jarduerak bultzatuko dira, zuhaitziak mantenduz edo berrituz, bertako zuhaitz motak berreskuratzen ahaleginduz.

- Erabilera erregimena:

Erabilera bereizgarriak:

— Baso erabilera izango da gune hauetako erabilera berezko eta nagusia.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onartzen dira nekazaritza erabilerak. Onesten da baso gunearen lurzoruan eta landaretzan ondorio kaltegarriak izatea saihestuko duen abeltzaintza estentsiboaren erabilera.

— Hedadurazko aisialdi erabilera, baita ehiza edo arrantza jarduera arautuak ere.

— Onesten dira garraio azpiegituren instalazioak, baita aireko eta lurpeko kable elektrikoak eta «B» motako instalazio ez-linealak ere, ahaleginak egin beharko direlarik paisaiari eta baliozko natur eta kultur elementuei ahalik eta kalte txikiak eragiteko.

— Onesten da oinezkoentzako eta bizikletaz ibiltzeko bide eta bidezidorrak egokitzea.

Usos prohibidos:

— Los correspondientes a los establecidos para la zona forestal.

C.2.2. Zona de recuperación de humedales.

Se proponen las lagunas y charcas asociadas a las calizas de Marikutz y Aritzaga, catalogadas entre los humedales del Grupo III por el Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas. Se podrá, si así lo estima el Ayuntamiento, redactarse un Plan Especial de Recuperación de estos elementos y su entorno.

Usos característicos:

— Se propiciará la recuperación de los humedales.

Usos autorizables:

— No se señalan

Usos prohibidos:

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.2.3. Vertedero.

Delimitación:

Actual vertedero de la acería GSB Acero.

- Régimen general de uso.

Usos característicos:

— Actividad de vertedero de residuos sólidos.

Usos autorizables:

— Se propiciarán las actividades de repoblación forestal autóctona, la mejora ambiental y la recuperación paisajística.

— Se autoriza la edificación auxiliar de la actividad aislada según establece la legislación ambiental.

Usos prohibidos:

— Todos los demás usos.

C.3. Zona forestal.

Delimitación:

Comprende zonas de fuerte pendiente y/o ya explotadas como tales, así como zonas de cuencas de regatas.

La función de esta zona es la protección y/o la explotación forestal. Se propiciarán las actividades forestales, manteniendo o renovando las masas arbóreas, tendiendo a la recuperación de las variedades autóctonas.

- Régimen de uso:

Usos característicos:

— El uso propio y predominante de esta zona será el forestal.

Usos autorizables:

— Se permiten los usos agrícolas. Se admite el uso de ganadería extensiva que evite impactos negativos sobre el suelo y sobre la vegetación propia de la zona.

— Uso de recreo extensivo, así como actividades cinegéticas o piscícolas reguladas.

— Se admiten las instalaciones de infraestructuras de transporte, así como las de instalaciones de tendidos aéreos y soterrados y las instalaciones de carácter no lineal tipo «B», procurando minimizar las afecciones que causen al paisaje y a los elementos naturales y culturales de valor.

— Se admite la adecuación de caminos o senderos para peatones o bicicletas.

Erabilera debekatuak:

— Debekaturik gelditzen da etxebizitza erabilera, udal baimena duten egungo eraikinen kasuan izan ezik.

— Debekaturik gelditzen dira mendiko aterpe, borda edo txabola erabilera, basoetako behin-behineko ustiapenei eta herri lanak burutzeko edo mantentzeko zerbitzuei loturikoak, nahitaez eremuan bertan ipini behar direnak, izan ezik.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.4. Nekazaritza eta abeltzaintza eta landa guneak.

C.4.1. Nekazaritza garrantzitsuko eremuak.

Mugaketa:

Azpikategoria honen barruan, nekazaritza ahalmen handia eta oso handia duten lurzorua hartzen dira.

- Erabilera erregimen orokorra:

Erabilera bereizgarriak:

— Oinarrizko baliabideak zaindu eta ustiatzeko jarduerak bultzatuko dira, nekazaritza estentsibo edo intentsiboa.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onesten da berotegi erabilera. Abeltzaintza eta baso jarduerak bi baldintza bete beharko dituzte: Babestutako elementuak ez hondatzea eta nekazaritza erabilerekin bateragarriak izatea.

— Onesten dira ehiza eta arrantza jarduerak.

— Udal baimenaz eraikitako eraikinak euren egungo egoeran finkatzen dira.

— Egun dauden azpiegiturak euren egungo egoeran finkatzen dira, baina zirkulazioan segurtasun handiagoa lortzeko, bide eta garraio azpiegituren hobetzea onartzen da.

— Onesten da bideak eta bidezidorrak oinezkoentzat edo bizikletentzat egokitzea.

Erabilera debekatuak:

— Berariaz debekaturik gelditzen dira erauzketa jarduerak, nekazaritza industriak eta hondakin solidoen zaborteak.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.4.2. Nekazaritza eta abeltzaintza gune arrunta.

Mugaketa:

Nekazaritza Garrantzitsuko Eremuak azpikategorian sartu gabe egonik, nekazaritza eta abeltzaintza alorren erabilera eta/edo eraberritze baldintzak betetzen dituzten lur-sailak dira.

- Erabilera erregimena:

Erabilera bereizgarriak:

— Nekazaritza intentsibo edo estentsiboak, abeltzaintza intentsibo edo estentsiboa.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onesten dira berotegiak.

— Baso erabilera.

— Etxebizitza erabilera, bai udal baimena zuten lehengo eraikinak berritu edo egokitu direlako, baita, behar bezala justifikaturik, Arau Subsidiario hauetan ezarritako baldintzak betetzen dituzten ustiapen berriak ezarri direlako ere.

Usos prohibidos:

— Queda prohibido el uso de vivienda, excepción hecha de las edificaciones existentes con licencia municipal.

— Queda prohibido el uso de bordas, txabolas, o refugios de montaña, exceptuando los vinculados a la explotación forestal de carácter provisional y los ligados a la ejecución, mantenimiento o servicio de obras públicas, cuya implantación sea imprescindible en esta zona.

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.4. Zona agroganadera y campiña.

C.4.1. Áreas de interés agrario.

Delimitación:

Dentro de esta subcategoría, se incluyen los suelos de capacidad agrológica alta y muy alta.

- Régimen general de uso:

Usos característicos:

— Se propiciarán las actividades de conservación y la explotación de recursos primarios, agricultura de carácter extensivo o intensivo.

Usos autorizables:

— Se admite el uso de invernaderos. Las actividades ganaderas y forestales irán condicionadas a la no perturbación de los elementos protegidos y siempre que sean compatibles con los usos agrícolas.

— Se admiten las actividades cinegéticas y piscícolas.

— Se consolidan, en sus actuales condiciones las edificaciones construidas con licencia municipal.

— Se consolidan las infraestructuras existentes en sus actuales condiciones, admitiéndose una mejora de la infraestructura de transportes y viales, en aras de una mayor seguridad de tráfico.

— Se admite la adecuación de caminos y senderos para peatones o bicicletas.

Usos prohibidos:

— Queda específicamente prohibidas las actividades extractivas, las industrias agrarias y las escombreras y vertederos de residuos sólidos.

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.4.2. Zona agroganadera común.

Delimitación:

Comprende los terrenos que, sin estar incluidos en la subcategoría de Áreas de Interés Agrario, presentan unas condiciones de uso y/o renovación agroganadera.

- Régimen de uso:

Usos característicos:

— Usos agrícolas intensivos o extensivos, uso de ganadería intensiva o extensiva.

Usos autorizables:

— Se admiten invernaderos.

— Uso forestal.

— Uso de vivienda, bien por rehabilitación o acondicionamiento de las edificaciones existentes con licencia municipal o por el establecimiento de nuevas explotaciones, debidamente justificadas, y que cumplan las condiciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

— Abeltzaintza intentsiboari edo nekazaritzari loturiko ustiapenen eraikinak (abere haztegiak eta upategiak, hurrenez hurren), Arau Subsidiario hauetan ezarritako baldintzei egokitu zaizkie.

— Herri lanak burutzeko eta mantentzeko zerbitzuei zuzenki loturiko erabilera eta eraikinak.

— Hirugarren sektoreko erabileretan ostalaritza motakoak bakarrik onesten dira (landa turismo etxeak, askaltegiak edo jatetxeak).

— Onesten dira garraio azpiegituren hedaketa edo hobekuntzarako lanak, baita aireko edo lurpeko kable elektrikoaren instalazioak eta instalazio ez-linealak ere, ahaleginak egin beharko direlarik paisaiari eta baliozko natur eta kultur elementuei ahalik eta kalte txikienak eragiteko.

— Hedadurazko aisialdi erabilera, baita ehiza edo arrantza jarduera arautuak ere.

— Mendiko aterpe, borda edo txabolen erabilera, Arau Subsidiario hauetan ezarritako baldintzetan.

— Onesten da oinezkoentzako eta bizikletaz ibiltzeko bide eta bidezidorrak egokitzea.

Erabilera debekatuak:

— Debekaturik gelditzen da nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenari lotu gabeko etxebizitza erabilera.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.5. Mendi larreak.

Mugaketa:

Goi mendietan kokatutako abeltzaintza eremuak dira.

- Erabilera erregimena.

Erabilera bereizgarriak:

— Abeltzaintza estentsiboa izaerako erabilerak bultzatuko dira.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onesten da baso erabilera.

— Onesten dira hedadurazko aisialdi erabilerak.

— Onesten da borden erabilera, Arau Subsidiario hauetan ezarritako baldintzetan.

— Onesten dira erabilgarritasun publikoa edo interes soziala duten eraikuntzak.

— Onesten dira garraio azpiegituren hedaketa edo hobekuntzarako lanak, baita aireko edo lurpeko kable elektrikoaren instalazioak eta instalazio ez-linealak ere, ahaleginak egin beharko direlarik paisaiari eta baliozko natur eta kultur elementuei ahalik eta kalte txikienak eragiteko.

— Onesten da oinezkoentzako eta bizikletaz ibiltzeko bide eta bidezidorrak egokitzea.

Erabilera debekatuak:

— Debekaturik gelditzen dira gainerako eraikuntza erabilerak.

— Debekaturik gelditzen da hondakin solidoen zabortegeiak jartzea.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.6. Lur gaineko uren babesa.

Mugaketa:

Udalerritik igarotzen diren ibai eta errekek eta berauen babes guneek, EHEAko Ibaiertzen eta Erreka Bazterren L.P.S.ak finkatutakoek, osatzen dute kategorio hau.

— Las edificaciones ligadas a las explotaciones ganaderas intensivas (granjas) o agrícolas (bodegas) se ajustarán a las condiciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

— Uso y construcciones directamente ligadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

— Se admiten los usos terciarios exclusivamente en la modalidad de hostelería (agroturismos, merenderos o restaurantes).

— Se admiten obras de ampliación o mejora de las infraestructuras de transporte, así como las instalaciones de tendidos aéreos u soterrados y las instalaciones de carácter no lineal, procurando minimizar las afecciones que causen al paisaje y a los elementos naturales y culturales de valor.

— Uso de recreo extensivo, así como las actividades cinegéticas o piscícolas reguladas.

— Uso de bordas, txabolas o refugios de montaña en las condiciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

— Se admite la adecuación de caminos o senderos para peatones o bicicletas.

Usos prohibidos:

— Queda prohibido el uso de vivienda que no esté ligado a explotación agrícola o ganadera.

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.5. Pastos montanos.

Delimitación:

Se trata de zonas ganaderas de altura, situadas en los macizos montañosos.

- Régimen de uso.

Usos característicos:

— Se propician los usos de carácter ganadero extensivo.

Usos autorizables:

— Se admite el uso forestal.

— Se admiten los usos de recreo extensivo.

— Se admite el uso de bordas en las condiciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias.

— Se admiten las edificaciones de utilidad pública o interés social.

— Se admiten obras de ampliación o mejora de las infraestructuras de transporte así como las instalaciones de tendido aéreo o subterráneo y las instalaciones de carácter no lineal, procurando minimizar las afecciones que causen al paisaje y a los elementos naturales y culturales de valor.

— Se admite la adecuación de caminos o senderos para peatones o bicicletas.

Usos prohibidos:

— Quedan prohibidos el resto de los usos edificatorios.

— Queda prohibida la instalación de vertederos o escombreras de residuos sólidos.

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.6. Protección de aguas superficiales.

Delimitación:

Esta categoría esta formada por los ríos y regatas que discurren por el término municipal y sus correspondientes zonas de protección establecidas por el P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

- Erabilera erregimena:

Erabilera bereizgarriak:

— Ingurumena hobetu eta zaintzeko jarduerak bultzatuko dira.

Baimen daitezkeen erabilerak:

Onesten dira oinarrizko baliabideak ustiatzen dituzten erabilerak, nekazaritza industriak izan ezik. EAeko Ibaiertzen eta Erreka Bazterren L.P.S.an diosenarekin bat, hirigintza-osagaia-aren arabera landa-eremuko ertz gisa hartutako ertzetan ubide publikoko mugabanaketa-lerroarekiko edo itsasoko erriberako barruko mugarekiko gutxienezko erretiro bat errespetatuko da. Erretiro hori honakoa izango da:

— 50 metrokoa urtegiarako eta $A > 100 \text{ Km}^2$ ko adar-arroa duten ibaitarteetarako (III, IV, V eta VI mailako ibaitarteetarako).

— 30 metrokoa $10 < A < 100 \text{ Km}^2$ -ko adar-arroa duten ibaitarteetarako (I eta II mailako ibaitarteetarako).

— 15 metrokoa $1 < A < 10 \text{ Km}^2$ -ko adar-arroa duten ibaitarteetarako (0 mailako ibaitarteetarako).

— Km^2 bat baino gutxiagoko adar-arroa duten isurketa edo ibaibideei (00 mailako ibaitartei) dagokienean, Uren Legeak ezarritakoa izango da aplikagarri.

Erretiro horiek lur naturalaren alterazioa dakarten eskuhartze guztietan aplikatuko eraikuntzetan, mota guztietako instalazio eraikitzeetan, finko nahiz desmuntagarrietan, lurberdinketa edo -mugimenduetan eta Salbuespen izango dira nekazaritzako basozaintzako zereginak, obra publikoei azpiegitura-instalazioei dagozkienak edo ondare kulturala babestera bideratutako ekintzak, bezala justifikatutakoak.

Dena dela, jada badauden baserrien laguntza-erakinak eraikitzeke kasuei dagokienean eta goian aipatutako zerrendetatik kanpo ezin daitezkeela eraiki frogatzen denean, eraikuntza hori zein baldintzatan gauzatu ahal izango den ezarri ahal izango du, ubidera lehendik dagoen eraikina baino gehiago ez hurbiltzeko irizpidean oinarrituta.

Ezarritako mugapen orokorren osagarri gisa, ubidearen bi aldeetako 100 metroko zabalerako banda batean lurzoru urbanizaezinak berezko dituen eraikuntzak, jarduerak eta lurzoruarren erabilerak bakarrik ahalbidetuko dira.

Lehentasunezko interes naturalistikoko zonetan edo ondo artatutako landaredia duten zonetan kokatutako Landa-eremuko Ertzetan egun dituzten baldintza naturalak alda ditzaketen eskuhartze guztiek ingurune fisikoaren ezaugarriak artatzea bermatu beharko dute, bai eta ibaiertzeko landarediaren zerrendaren kanpoko ertzetik hasi eta 10,00 metroko erretiroa errespetatzea, eta erretiro hori lurzoru naturalaren aldaketarako edozein eskuhartzetan ezarri, L.S.P.aren ezarritako baldintzetan. Kasu guztietan ingurune naturala, eta hala dagokionean interes kulturalako ondarea, ahalik eta gehien errespetatzeko eskatu behar da, baita sor daitezkeen kalteak zuzentzeko neurriak hartzea ere, 1. puntuan ezarritakoari jarraituz.

Landa-eremuko ertzak dituzten ubideetan ez da trazadura-aren alteraziorik, estaldurarik edo errekifikazio artifizialik egingo. Salbuespen izango dira aginpidedun autoritate hidraulikoak, hala dagokionean, erabaki ditzakeen uholdeak prebenitzeko edo obra publikoak eraikitzeke eskuhartzeak. Kasu horretan, proiektuak sor daitezkeen eraginak konpontzeko azterketa bat izan beharko luke lagun. Arau orokor gisa kasu horietan ingeniartza «biguneko» irtenbideak hartzen ahaleginduko gara, erriberako landaredia galtzea, uraren lamina gehiegi zabaltzea eta dispersatzea eta ibaiaren ibilguren homogeneizazioa ekiditeko.

- Régimen de uso:

Usos característicos:

— Se propiciarán las actividades de conservación y mejora ambiental.

Usos autorizables:

De conformidad con el P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, en las márgenes consideradas según la componente urbanística como Márgenes en Ámbito Rural se respetará obligatoriamente un retiro mínimo a la línea de deslinde de cauce público o límite interior de la ribera del mar de:

— 50 metros para los embalses y los tramos de ríos con cuenca afluyente $C > 100 \text{ Km}^2$ (tramos de niveles III, IV, V y VI).

— 30 metros para los tramos de ríos con cuenca afluyente $10 < C < 100 \text{ Km}^2$ (tramos de niveles I y II).

— 15 metros para los arroyos con cuenca afluyente $1 < C < 10 \text{ Km}^2$ (tramos de nivel 0).

— Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor a 1 Km^2 (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en la Ley de aguas.

Estos retiros se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural (edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, etc.), salvo las relativas a las labores agroforestales, a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

No obstante, para los supuestos de construcción de edificaciones auxiliares a caseríos existentes cuando se demuestre fehacientemente la imposibilidad de su construcción fuera de las franjas arriba citadas, podrá fijar las condiciones en que tal construcción pudiera ser llevada a cabo sobre el criterio de no aproximación al cauce con respecto a la edificación existente.

De forma complementaria a las limitaciones generales establecidas, en una banda de 100 metros de anchura a cada lado de los cauces, tan sólo se permitirán aquellas construcciones, actividades y usos del suelo propios del Suelo No Urbanizable.

En las Márgenes en Ámbito Rural enclavadas en Zonas de Interés Naturalístico Preferente o Vegetación Bien Conservada, cualquier intervención que pueda alterar sus condiciones naturales actuales deberá garantizar la conservación de las características del medio físico, así como la necesidad de que se respete un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de 10,00 metros; aplicándose dicho retiro para cualquier intervención de alteración del terreno natural en los términos establecidos en el PTS. En todos los casos deberá exigirse el máximo respeto al medio natural y, en su caso, al patrimonio de interés cultural, así como la adopción de medidas correctoras de los posibles impactos causados, ajustándose en todo caso a lo establecido en el punto 1.

En los cauces con Márgenes en Ámbito Rural no se realizarán alteraciones, coberturas ni rectificaciones artificiales de su trazado, salvo las intervenciones que para la prevención de inundaciones o para la construcción de obras públicas pudiera, en su caso, disponer la correspondiente autoridad hidráulica competente. En este caso, el proyecto debiera estar acompañado de un estudio de corrección de las posibles afecciones causadas. Como norma general, se procurarán adoptar en estos casos soluciones de ingeniería «blanda», evitándose la pérdida de vegetación de ribera, el excesivo ensanchamiento y dispersión de la lámina de agua y la homogeneización del lecho del río.

Arroen goi-ibarretan eta, hala badagokio, lurberdinketak eta inerteen zabortegeak sortzea ahalbidezko 3 km² baino gutxiagoko adar-arroa duten erreken errektifikazioa baimendu ahal izango da, aginpidea duen autoritate hidraulikoak ezartzen dituen baldintzen arabera. Nolanahi ere den, adar-arro guztiaren azterketa hidrauliko bat beharrezkoa izango da, baita zuzen-keta-neurrien proiektu bat ere.

L.S.P.ak ezarritako ertzen erregulazioari dagokionean, landa-eremuko ertzak hirigintza-garapen berriak egiteko potentziala duten ertz gisa hartuko dira, horiek beren hirigintza-garapenari ekiteko hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa birsailkatzen diren anean.

— Onesten dira oinarriko baliabideak ustiatzen dituzten erabilerak, nekazaritza industriak izan ezik.

— Onesten dira azpiegitura erabilerak, Ibaiertzen eta Erreka Bazterren L.P.S.ean ezarritako tartekak utziz.

— Onesten dira erabilgarritasun publikoa edo interes soziala duten eraikuntzak.

— Onesten dira aisialdi eta denbora-pasako erabilerak.

— Onesten da oinezkoentzako eta bizikletaz ibiltzeko bide eta bidezidorrak egokitzea.

Hala Jabetza Hidrauliko Publikorako nola horren zorpen eta zaintza zonatarako aurreikus daitezkeen eskuhartze guztietan baimen espedientea egin beharko da eta hura tramitatu Eusko Jaurlaritzaren Ingurumen eta Lurralde Antolamendurako sailaren Gipuzkoako Lurralde Ordezkaritzan.

Erabilera debekatuak:

— Debekaturik gelditzen dira gainerako eraikuntza erabilerak.

— Debekaturik gelditzen da hondakin solidoen zabortege erabilera.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

C.7. Baldintza gainjarriak.

Ondorengo mailetan sailkatutako lur-eremuak, maila horiek definitzen dituzten baldintzen araupean egon ohi dira, baldintza horiek lehen adierazitako antolamendu-kategoriei gainjarririk aritu ohi direlarik, azalera horietan jarduera jakin batzuk garatu ahal izateko modua mugatuz kasu bakoitzean izan daitezkeen arrisku motaren arabera.

Izaera orokorrez, garapen plangintzak baldintza horien eraginpean dauden eremuak mugatu eta lurzoruen egonkortasunerako eta iraupenerako, lurpeko uren kalitaterako, uholdeen kontrolerako edo Korridore Ekologikoen Sareko espazioetarako ezarritako helburuak betetzeko mehatxu izan daitezkeen edozein jarduerari baimena emateko eska dakizkiokeen irizpideak eta baldintzak ezarriko ditu.

C.7.1. Ur geruzak kutsatzeko arriskua duten eremuak.

Mugaketa:

Lurpeko akuiferoak urez betetzen dituzten eremuak dira, baina ur-geruza kutsatzeko arrisku handia dutenak. Kutsatzeko arrisku handia eta oso handia duten gunek antzeman dira, batez ere Izarraitz inguruan eta hirigunean, eta 2. Planoa: Lurzoru Urbanizaezinaren Zonifikazioa izenburuko planoan kartografiatu dira.

- Erabilera erregimena:

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onesten dira aisialdi eta denbora-pasako erabilerak.

— Onesten dira oinarriko baliabideak ustiatzen dituzten erabilerak.

— Onesten dira azpiegitura erabilerak, hondakin solidoen zabortegeak izan ezik.

— Onesten dira eraikuntza erabilerak.

En las cabeceras de cuenca y para posibilitar, en su caso, la creación de explanaciones o vertederos de inertes se podrá permitir la rectificación de arroyos de cuenca afluente inferior a 3 Km² en las condiciones que establezca la autoridad hidráulica competente. En todo caso, se requerirá un estudio hidráulico de la totalidad de la cuenca afluente, así como un proyecto de medidas correctoras.

A efectos de la regulación de las márgenes establecida por el PTS, las Márgenes de Ámbito Rural tendrán la consideración de Márgenes con Potencial de Nuevos Desarrollos Urbanísticos, en el momento de que sobre ellas se produjera una reclasificación del suelo como Urbano o Urbanizable para proceder a su desarrollo urbanístico.

— Se admiten los usos de explotación de recursos primarios, exceptuando las industrias agrarias.

— Se admiten los usos de infraestructuras con las distancias establecidas en el P.T.S. de Márgenes de Ríos y Arroyos.

— Se admiten las edificaciones de utilidad pública e interés social.

— Se admiten los usos de ocio y esparcimiento.

— Se admite la adecuación de caminos o senderos para peatones o bicicletas.

Todas las actuaciones previsibles tanto en Dominio Público Hidráulico como en sus zonas de servidumbre y policía, deberán ser objeto de un expediente de autorización que deberá ser tramitado ante la Oficina Territorial de Gipuzkoa del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio del Gobierno Vasco.

Usos prohibidos:

— Quedan prohibidos el resto de los usos edificatorios.

— Queda prohibido el uso de escombreras y vertederos de residuos sólidos.

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

C.7. Condicionantes superpuestos.

Las superficies englobadas en las clases siguientes están sometidas a los condicionantes que las definen, los cuales operan superponiéndose a las Categorías de ordenación antes expuestas, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso.

Con carácter general el planeamiento de desarrollo delimitará las áreas afectadas por los mismos y establecerá los criterios y requisitos exigibles para la concesión de licencia a cualquier actividad que pueda suponer una amenaza para la estabilidad y conservación de los suelos, la calidad de las aguas subterráneas, el control de las inundaciones o el cumplimiento de los objetivos establecidos para los espacios pertenecientes a la Red de Corredores Ecológicos.

C.7.1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.

Delimitación:

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de los acuíferos. Se detectan zonas de vulnerabilidad alta y muy alta centradas, principalmente, en la zona de Izarraitz y la zona urbana, que han sido cartografiadas en el Plano 2: Zonificación del Suelo No Urbanizable.

- Régimen de uso:

Usos autorizables:

— Se admiten los usos de ocio y esparcimiento.

— Se admiten los usos de explotación de recursos primarios.

— Se admiten los usos de infraestructuras exceptuando las escombreras y vertederos de residuos sólidos.

— Se admiten los usos edificatorios.

Erabilera debekatuak:

— Debekaturik dago lurpeko uren kalitatea honda dezakeen edozein motatako isurketa egitea.

— Isurketa toxikoak eragin ditzaketen jarduerak neurri zorrotzak bete beharko dituzte, arrisku hori ahalik eta txikiena izan dadin. Neurri horiek baimen berezia beharko dute eta etengabe kontrolatuak izango dira.

— Beste mota bateko isurketak (hiriko hondakinena, abere-isurketak) eragin ditzaketen jarduerak neurri eraginkorrak ezarri beharko dituzte lurpeko urek isurketen ondorioak jasan ez ditzaten.

— Ongarritze tratamenduak erabiltzerakoan, akuiferoen kalitatearentzat kaltegarriak izan daitezkeen dosiak eragozteko, Nekazaritzako Ohitura Egokien Kodetik (Eusko Jaurlaritzaren 380/98 abenduaren 22ko Dekretua) sortutako irizpideak hartu beharko dira kontuan.

— Nekazaritza eta abeltzaintza instalazioetan eta kutsadura sor dezaketen simaurtegi, minda-zulo, lurperatze-zulo edo bestelako abeltzaintza azpiegitura berriak eraikitzean, ur-geruzak kutsatzea galaraziko duten edukiera eta diseinu neurriak ezarriko dira aipatutako Nekazaritzako Ohitura Egokien Kodean bildutako gomendioak jasoz eta 165/1999 martxoaren 9ko Dekretuan zehaztutako neurriak betez. Edonola ere, ezarpen berriko abeltzaintza instalazioetan, jarduera baimena behar badute, Abeltzaintzako ustiatzietako arau teknikoak, higiéniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen 141/2004 Dekretuan xedatuta dagoena bete beharko da. Euskal Herriko ingurugiroa babesteko Lege Orokorrean lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jarduerak xedatzen dituen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera jarduera lizentzia lortu beharretik salbuetsitako ustiapenek, berriz, Dekretu honetako bertako IV. Eranskinean jasoa dagoena bete beharko dute.

— Nekazaritza eta abeltzaintza instalazioetan eta kutsadura sor dezaketen simaurtegi, minda-zulo, lurperatze-zulo edo bestelako abeltzaintza azpiegitura berriak eraikitzean, ur-geruzak kutsatzea galaraziko duten edukiera eta diseinu neurriak ezarriko dira aipatutako Nekazaritzako Ohitura Egokien Kodean bildutako gomendioak jasoz eta 165/1999 martxoaren 9ko Dekretuan zehaztutako neurriak betez.

— Etxebizitzaren saneamendurako hobi septikoak aipatutako arriskuaren aurrean babes neurri bereziak hartzearen baldintzapean onartuko dira.

— Abereak bizkarroigabetzeko bainuontzirik izanez gero, bainuontzieren irazgaiztasuna ziurtatuko da eta bertako hondakin-urak behar bezala baimendutako hondakin arriskutsuen enpresa kudeatzaile batek era berezian bildu eta kudeatuko ditu (abeltzaintza ustiapenetako higiene, osasun eta ingurugiro alorretako arau teknikoak ezartzen dituen 141/2004 uztailaren 6ko Dekretuak dioenaren arabera).

C.7.2. Eremu higakorrak.**Mugaketa:**

Beren erliebe eta ezaugarri litologikoengatik higadurak izateko arrisku handia duten eremuak dira. 2. Planoa: Lurzoru Urbanizaezinaren Zonifikazioa izenburuko planoan kartografiatu dira.

- Erabilera erregimena:

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onesten dira oinarrizko baliabideak ustiatzen dituzten erabilerak, gune hauek landaretza iraunkorreko arboladi bihurtzeko baldintzapean.

Usos prohibidos:

— Se prohíben los vertidos de cualquier naturaleza que puedan causar un deterioro de la calidad de las aguas subterráneas.

— Las actividades que puedan producir vertidos de carácter tóxico deberán cumplir unas estrictas medidas para que este riesgo sea mínimo. Estas medidas serán objeto de una autorización especial y de un control continuo.

— Las actividades que puedan producir otro tipo de vertidos (residuales urbanos, ganaderos) deberán establecer medidas efectivas para evitar que las aguas subterráneas sean afectadas.

— En la aplicación de tratamientos de fertilización, con el fin de evitar dosis que pudieran ser lesivas para la calidad de los acuíferos, se deberán tener en cuenta los criterios derivados del Código de Buenas Prácticas Agrarias (Decreto 380/98, de 22 de diciembre, del Gobierno Vasco).

— En todo caso, las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 141/2004, de 6 de Julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones exentas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.

— En las instalaciones agropecuarias y construcción de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas susceptibles de producir contaminantes, se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiendo las recomendaciones derivadas del citado Código de Buenas Prácticas Agrarias y el cumplimiento de las medidas especificadas en el Decreto 165/1999, de 9 de marzo.

— Las fosas sépticas para el saneamiento de viviendas se condicionará a la adopción de especiales medidas de protección frente al riesgo señalado.

— En el caso de existencia de bañeras de desparasitación de ganado se asegurará la impermeabilidad de las mismas y los líquidos residuales procedentes de las mismas se recogerán y gestionarán de forma separada por una empresa gestora de residuos peligrosos debidamente autorizada (según dicta el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas higiénico-sanitarias y medioambientales en las explotaciones ganaderas).

C.7.2. Áreas erosionables.**Delimitación:**

Se trata de aquellas áreas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos. Han sido cartografiadas en el Plano 2: Zonificación del Suelo No Urbanizable.

- Régimen de uso:

Usos autorizables:

— Se admiten los usos de explotación de recursos primarios, condicionado a la consecución del objetivo de convertir estas zonas en áreas arboladas con vegetación permanente.

— Baso lanak, baliabide edafikoen iraupena bermatuko duten basoak ezartzeko joerarekin, hazkunde ertaineko edo moteleko zuhaitzen landaketa bultzatuz. Baso garbitze estentsiboak eta lur mugimenduak mugatu egingo dira, makinaz eginko landaketen aurrean eskuz eginkoei eta bereizketa gabeko zuhaitz mozketen aurrean aldian behingo bakanketei lehentasuna emanez. Hori guztia beharrezkoak diren baimenetan eskumena duen agintariak ezarritakoari kalterik egin gabe.

Erabilera debekatuak:

— Eremu higakorretan edo higadura izateko arriskua duten ahaleginak egin beharko dira baso-mozketak, lur azaleko eta lur azpiko drenaje sareen hondaketa eta landaretzaren desagerpena eragozteko.

C.7.3. Urez gainezka egin dezaketen eremuak.

Mugaketa: Beren kokapen, erliebe eta ezaugarri topografiakoengatik, Uholdeei Aurre Hartzeko Plan Integralak edo, bere kasuan, Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzak urez gainezka egin dezaketen eremuen mugaketaz eginko ikerketa eguneratuek ezarritako aldi errepikariaren arabera uholde handienetan urez gainezka egiteko egiazko arriskuak dituzten eremuak dira. 2. Planoa: Lurzoru Urbanizaezinen Zonifikazioa izenburuko planoan kartografiatu dira.

- Erabilera erregimena:

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Kontuan izango dira Eusko Jaurlaritzaren Ur Zuzendaritzak uholdeak izateko arriskuarekin loturik ezarritako irizpideak eta informazioa.

C.7.4. Korridore ekologikoen sarea.

Mugaketa: Korridore ekologikoen sareak elementu egituraizale desberdinak ditu espezien joan-etorrietarako irazkortasun handiagoa duen lerro edo korridore baten inguruan. Udalerrian honako elementu hauek hartu dira kontuan: Gune-eremuak, lotura eremuak, lotura korridoreak, eremu aringarriak eta loturatarako garrantzi berezia duten ibai-tarteak. 2. Planoa: Lurzoru Urbanizaezinen Zonifikazioa izenburuko planoan kartografiatu dira.

- Erabilera erregimena:

Erabilera bereizgarriak:

— Landareen berrezarpena eta ingurunea hobetzea.

1. Berezko edo bere kasako landaretza duten elementu linealak eta lur zerrendak zaintzea, nekazaritza eta baso guneetan daudenei arreta berezia eskainiz.

2. Bertako zuhaitzen kopurua gehitzea eta landaretzaren egitura hobetzea faunarentzako habitat euskarri modura.

3. Loturatarako garrantzia duten paisaiaren elementuak eta egungo espazio degradatuak ahal den neurrian berritzea.

Baimen daitezkeen erabilerak:

Korridore Ekologikoen Sareak jasan ditzakeen eraginei aurre egiteko, ondorengo irizpide hauek erantsiko direla bermatuko da:

1. Errepide eta hidrologi azpiegitura berriak, mea ateratzeko eremuak eta hiri edo industri asentamenduak Korridore Ekologikoen Saretik kanpo kokatuko dira. Interes publikoko premiazko arrazoiak —baita izaera ekonomiko nahiz sozialeko arrazoiak— direla tarteko, sare barruan kokatu beharko balira, eskumena duten agintariak beharrezkoak diren neurri orekatzaila guztiak hartu beharko dituzte korridore ekologikoen sarearen koherentzia globala babesturik gelditzen dela bermatzeko.

— Las actividades forestales, que tenderán hacia el establecimiento de bosques protectores que garanticen la conservación de los recursos edáficos favoreciendo la implantación de arbolado de crecimiento medio o lento. Se limitarán los desbroces extensivos y los movimientos de tierra, primando la plantación de carácter manual sobre la mecanizada y los métodos progresivos de corta, como entresacas o aclareos sucesivos sobre la corta a hecho. Todo ello sin perjuicio de lo establecido por la autoridad competente en las necesarias autorizaciones.

Usos prohibidos:

— En las áreas erosionables o con riesgo de erosión se procurarán evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación.

C.7.3. Áreas inundables.

Delimitación: Se trata de zonas que presentan, por su localización, relieve y características topográficas, riesgos ciertos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de recurrencia establecidos por el Plan Integral de Prevención de Inundaciones o en su caso, por los estudios actualizados de delimitación de áreas inundables realizados por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco. Han sido cartografiadas en el Plano 2: Zonificación del Suelo No Urbanizable.

- Régimen de uso:

Usos autorizables:

— Se tendrá en cuenta la información y criterios relacionados con la inundabilidad que establece la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

C.7.4. Red de corredores ecológicos.

Delimitación: La Red de corredores ecológicos se compone de diferentes elementos estructurales en torno a una línea o pasillo de mayor permeabilidad al desplazamiento de las especies. En el término municipal se han considerado los siguientes elementos: Áreas-núcleo, áreas de enlace, corredores de enlace, áreas de amortiguación y tramos fluviales de especial interés conector. Han sido cartografiados en el Plano 2: Zonificación del Suelo No Urbanizable.

- Régimen de uso:

Usos característicos:

— Restauración vegetal y mejora del hábitat.

1. Conservar los rodales y elementos lineales de vegetación natural o espontánea, prestando especial atención a las existentes en paisajes manejados agrícolas y forestales.

2. Incrementar la cubierta arbórea autóctona y mejorar la estructura de la vegetación como soporte de hábitat para la fauna.

3. Restaurar en la medida de lo posible elementos del paisaje de interés conector y aquellos espacios degradados existentes.

Usos autorizables:

Se garantizará la incorporación de los siguientes criterios de prevención de impactos sobre la Red de Corredores Ecológicos:

1. La ubicación de nuevas infraestructuras viarias e hidrológicas, áreas de extracción minera y asentamientos urbanos e industriales se realizará en el exterior de la Red de Corredores Ecológicos. Si debieran realizarse por razones imperiosas de interés público de primer orden, incluidas razones de índole social o económica, las autoridades competentes tomarán cuantas medidas compensatorias sean necesarias para garantizar que la coherencia global de la red de corredores ecológicos quede protegida.

2. Garraio-sareko bideak, Korridore Ekologikoen Sareko eremu eta lotura korridoreetatik kanpo beste biderik egiteko aukerarik ez dagoenean bakarrik baimenduko dira. Korridore Saretik kanpoko bide hauetan, tunelen bitartez eremuak eta lotura korridoreak zeharkatzen dituzten azpiegiturak sartu ahal izango dira mendi guneeetan.

3. Bideak baimentzerakoan, bide berriak irekitzea baino gehiago abandonaturik dauden bideak edo lehendik eginikoak berritzea edo hobetzea bultzatuko da, eta ibilbide luzeko bideen ordez lehendik dauden herri bideak erabiliz adarkadurak eraikitzea.

4. Lur landuak babesteko itxiturak, basoko belarjaleek eginiko kalteak egiaztatzen direnean bakarrik baimenduko dira. Edozein kasutan, debekaturik egongo da 1,40 metroko garaiera gaintzea edota ehizarako sareak ipintzea.

5. Hirigintza alorreko plangintzak kontuan izan beharko ditu, arreta bereziaz, Jabetza Publiko Hidraulikoa eta beronen zortasun eta garbitasun guneak, lurzoruaren hirigintza sailkapena eta kalifikazioa eta plangintzaren erabakien ezarpena, baita KESerako ezarritako zonifikazioa ere, zehazterako orduan.

6. Eraikinen bidegabeko ugaritzea kontrolatuko egingo da lurzoru urbanizaezinean. Korridoreetan zehaztutako eremu kritikoetan arreta bereziaz ezarriko da neurri hau asentamendu sistemarekin duen elkarreaginagatik.

7. Etxe berriak eraikitzeari ez, baizik egungo eraikinak berritzeari emango zaio lehentasuna.

8. Era berean, ingurugiro alorrean eskumena duen organoaren baimena beharko dute ondorengo jarduera hauek:

- a) Basabideen ibilbidea aldatu eta zabaltzea.
- b) Abereen erabilepenerako edo finkak mugatzeko hesiak eta itxiturak ezartzea.
- c) Eraikinak eraiki eta berritzea.
- d) Errepide, bide eta pista berriak egitea.
- e) Egungo errepideak, bideak eta pistak egokitu, zabaldu eta hobetzeko lanak.
- f) Linea elektriko berriak ipintzea eta egungoak mantentzeko edo hobetzeko lanak.
- g) Oinezkoentzat bide berriak eta berauen seinaleztapena egitea.
- h) Hondakinak biltegitratzeko instalazioak edo zaborte-giak eraikitzea.
- i) Aerodromoak eta heliportuak eraikitzea.
- j) Lur mugimenduak, agregakin erauzketa eta hondakin isurketa edo biltegitratzea.
- k) Nekazaritza erabileraren edo habitat naturalaren aldaketak.
- l) Aisialdi eta kirol jarduerak era antolatuan burutzea.

— Udalarentzat gordetako lurzoruak (Gainjarritako kudeaketa estrategia).

Basarte Mendebalderako adierazten dira. Era honetako lurzorueta ezarri behar den erregimen juridikoa Lurzoruaren eta Hirigintzaren gaineko ekainaren 30eko 2/2006 Erkidego Legearen 119. artikuluan eta ondorengoetan jasoa dagoena da. Ondorioz, beraz, aipatutako zona horretan sartuak dauden lur, eraikuntza, konstrukzio eta instalazioak udalak duen lehentasu-

2. Los trazados de redes de transporte sólo se autorizarán cuando no exista posibilidad de trazado alternativo en el exterior de las áreas y corredores de enlace de la Red de Corredores Ecológicos. Estos trazados externos a la Red de Corredores podrán incluir infraestructuras que, en sectores de montaña, atraviesen las áreas y corredores de enlace a través de túnel.

3. En las autorizaciones de caminos, se favorecerá la recuperación o mejora de caminos previamente existentes o abandonados frente a la apertura de nuevos trazados, así como la construcción de ramales de acceso a partir de vías o caminos públicos existentes antes que la de caminos alternativos de largo recorrido.

4. Los cerramientos de protección de cultivos sólo se autorizarán mediante la justificación de daños por herbívoros silvestres. En ningún caso sobrepasarán los 1,40 m. de altura ni podrán ser mallas cinegéticas.

5. El planeamiento urbanístico tendrá en cuenta, con especial cautela, a la hora de concretar la clasificación y calificación urbanística del suelo y el establecimiento de sus determinaciones, el Dominio Público Hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, así como la zonificación establecida para la RCE.

6. Se controlará la proliferación indebida de edificaciones en suelo no urbanizable. Esta medida será aplicada con especial atención y cautela en las áreas críticas identificadas en los corredores por su interacción con el sistema de asentamientos.

7. Se priorizará la rehabilitación de edificaciones existentes frente a las de nueva construcción.

8. Paralelamente, requerirán de la autorización del órgano competente ambiental las siguientes actuaciones:

- a) La modificación del trazado y la ampliación de los caminos agrícolas y forestales.
- b) La implantación de cercas y vallados para el manejo del ganado o la delimitación de fincas.
- c) La construcción y rehabilitación de edificaciones.
- d) La construcción de nuevas carreteras, caminos y pistas.
- e) Las obras de acondicionamiento, ensanche y mejora del firme de las carreteras, caminos y pistas existentes.
- f) La instalación de nuevas líneas eléctricas así como los trabajos de mantenimiento o mejora de las existentes.
- g) La puesta en valor de nuevos senderos peatonales y su señalización.
- h) La construcción de vertederos o instalaciones de almacenaje de residuos.
- i) La construcción de aeródromos y helipuertos.
- j) El movimiento de tierras, la extracción de áridos y el vertido o almacenamiento de residuos.
- k) Los cambios en el uso agrícola o transformaciones del hábitat natural
- l) La realización de actividades recreativas y deportivas organizadas.

— Suelos de reserva municipal (estrategia de gestión superpuesta).

Se señala, para la Zona Oeste de Basarte. El régimen jurídico aplicable a este tipo de suelo es el establecido en los arts. 119 y siguientes de la Ley Autonómica 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Como consecuencia de ello, los terrenos, construcciones, edificaciones e instalaciones comprendidos en dicha zona quedan sujetos a los derechos municipales de

nez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubideari lotuak daude eta debekatua dago Erregistroan edozein eskualdatze egintza inskribatzea, aipatutako Lege Testuaren 126. artikuluan aurreikusia dagoen udalari egin beharreko jakinarazpena akreditatu gabe. Era berean, aipatutako delimitazio horrek onura publikokotzat aitortzea ekarriko du, derrigorrezko desjabetzaren ondorioetarako.

- Erabilera erregimena:

Erabilera bereizgarriak:

Nekazaritza intentsibo edo estentsiboak, abeltzaintza intentsibo edo estentsiboak.

Baimen daitezkeen erabilerak:

— Onesten dira berotegiak.

— Onesten dira lurzorua ustiatzeko egungo erabilerak.

— Onesten dira garraio azpiegituren hedaketa edo hobekuntzarako lanak, baita aireko edo lurpeko kable elektrikoaren instalazio linealak ere, ahaleginak egin beharko direlarik ahalik eta kalte txikienak eragiteko.

— Hedadurazko aisialdi erabilera.

Erabilera debekatuak:

— Debekaturik gelditzen da nekazaritza edo abeltzaintza ustiapenari lotu gabeko etxebizitza erabilera.

— Debekaturik gelditzen dira bordak edo txabolak.

— Gainerako erabilera guztiak debekatutzat jotzen dira.

D.1. Komunikabideen sistema orokorra.

D.1. Bide sareak.

D.1.1. Bide Probintzialak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra:

Eraikuntza lanak bazterturik daude, errepidearen elementu funtzionalei adskribatutako eraikinak izan ezik.

Zaintza eta ustiapen eremuak, gasolindegia, aparkaleku eta atsedeen eremuak, pisatzeko baskulak, sorospen postuak eta bestelakoak, baita mantenimendu, konpoketa eta hobetze lanak burutzeko behin-behineko eraikinak ere.

- Erabilera Erregimen Orokorra:

Erabilera bereizgarria:

— Ibilgailuen zirkulazioa.

Erabilera baimenduak:

— Errepideen Erabilera Lagungarriak, sektoreko legedia aplikagarriak baimendutakoak.

— Oinezkoen zirkulazioa (espaloiak).

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabeko guztiak.

Titulartasuna:

Gipuzkoako Foru Aldundia.

D.1.2. Herri Bideak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra:

Eraikuntza bazterturik dago, errepideari adskribatutako elementu funtzionalei dagozkienak izan ezik, hala nola autobusen geralekuetako babes-markesinak, pisatzeko baskulak, sorospen postuak, zerbitzuguneak eta erregai hornitegiak eta bestelakoak.

tanteo y retracto, quedando prohibida la inscripción registral de cualquier acto de transmisión sin acreditar la comunicación al Ayuntamiento pre4vista en el art. 126 del citado Texto Legal. Asimismo, la citada delimitación conllevará la declaración de utilidad pública a efectos de su expropiación forzosa.

- Régimen de Uso

Usos característicos:

Usos agrícolas intensivos o extensivos, uso de ganadería intensiva o extensiva.

Usos autorizables:

— Se admiten los invernaderos.

— Se admiten los usos actuales de explotación del suelo.

— Se admiten obras de ampliación o mejora de las infraestructuras de transporte, así como las instalaciones de tendidos aéreos o soterrados de carácter lineal, procurando minimizar las afecciones que puedan causar.

— Uso de recreo extensivo.

Usos prohibidos:

— Quedan prohibido el uso de viviendas que no estén ligadas a explotación agrícola o ganadera.

— Quedan prohibidas las bordas o txabolak.

— Se consideran prohibidos todos los demás usos.

D.1. Sistema general de comunicaciones.

D.1. Redes viarias.

D.1.1. Viario Provincial.

- Régimen General de Edificación.

Excluida, con excepción de las construcciones adscritas a los elementos funcionales de la carretera

Áreas de conservación y explotación, estaciones de servicio de combustible, áreas de aparcamiento y descanso, básculas de pesaje, puestos de socorro y otros, así como las construcciones provisionales para mantenimiento, reparación y ejecución de obras de mejora.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Circulación Rodada.

Usos autorizados:

— Usos Auxiliares de las carreteras, autorizados por la legislación sectorial aplicable.

— Circulación Peatonal (aceras).

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

Titularidad:

Diputación Foral de Gipuzkoa.

D.1.2. Viario Local.

- Régimen General de Edificación

Excluida con excepción de las correspondientes a los elementos funcionales adscritos a las carreteras, como marquesinas de protección en paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, estaciones de servicio y unidades de suministros de combustible y otros.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Ibilgailuen Zirkulazioa (publikoa).

— Oinezkoen Zirkulazioa (publikoa).

— Erabilera bereizgarriaren Erabilera Lagungarriak, hala nola sorospen postuak, zerbitzuguneak eta erregai hornitegiak, aparkaleku eta atseden guneak eta bestelakoak.

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabeko guztiak.

Titulartasuna:

Gipuzkoako Foru Aldundia.

D.1.3. Hiri Bideak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Eraikuntza bazterturik dago, lurpeko zerbitzu azpiegituren zentroak, garajeak eta hiri bideei adskribatutako elementu funtzionalei dagozkien eraikuntzak izan ezik, hala nola autobus geralekuak, pisatzeko baskulak, sorospen postuak, zerbitzuguneak eta erregai hornitegiak.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarriak:

— Ibilgailuen Zirkulazioa (publikoa).

— Bizikleta Bidea (publikoa).

— Oinezkoen Zirkulazioa (publikoa)

— Aparkalekua (publikoa).

Erabilera baimenduak:

— Erabilera Bereizgarrien Erabilera Lagungarriak, hala nola zerbitzuguneak, erregai hornitegiak eta bestelakoak.

— Behin-behineko erabilerak udal baimenaz.

— Garajea (ibilgailuak gordetzekoa), sestranean eta kontzesio erregimenean.

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabeko guztiak.

Titulartasuna:

Azkoitiko Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia.

D.1.4. Bidegorriak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Eraikuntza bazterturik dago, lurpeko zerbitzu azpiegituren zentroak, garajeak eta hiri bideei adskribatutako elementu funtzionalei dagozkien eraikuntzak izan ezik.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarriak:

— Bidegorria (publikoa).

Erabilera baimenduak:

— Behin-behineko erabilerak udal baimenarekin.

— Garajea (automobilak gordetzekoa) sestranean eta kontzesio erregimenean.

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabeko guztiak.

Titulartasuna:

Azkoitiko Udala eta Gipuzkoako Foru Aldundia.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Circulación Rodada (público).

— Circulación Peatonal (público).

— Usos Auxiliares del uso característico como puestos de socorro, estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible, zonas de aparcamiento y descanso, y otros.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

Titularidad:

Diputación Foral de Gipuzkoa.

D.1.3. Vías Urbanas.

- Régimen General de Edificación.

Excluida con excepción de la construcción en subsuelo de centros de infraestructura de servicios, garajes, y las correspondientes a elementos funcionales adscritos a las vías urbanas, como paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro y estaciones de servicio y unidades de suministro de combustible.

- Régimen General de Uso.

Usos característicos:

— Circulación Rodada (público).

— Carril Bici (público).

— Circulación Peatonal (público).

— Aparcamiento (público).

Usos autorizados:

— Usos Auxiliares de los Usos Característicos como estaciones de servicio y unidades de suministro de combustibles y otros.

— Usos provisionales con autorización municipal.

— Garaje (guarda de vehículos), bajo rasante y en régimen de concesión.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

Titularidad:

Ayuntamiento de Azkoitia y Diputación Foral de Gipuzkoa.

D.1.4. Bidegorri.

- Régimen General de Edificación.

Excluida con excepción de la construcción en subsuelo de centros de infraestructura de servicios, garajes y las correspondientes a elementos funcionales adscritos a las vías urbanas.

- Régimen General de Uso.

Usos característicos:

— Carril Bici (público).

Usos autorizados:

— Usos provisionales con autorización municipal.

— Garaje (guarda de vehículos) bajo rasante y en régimen de concesión.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

Titularidad:

Ayuntamiento de Azkoitia y Diputación Foral de Gipuzkoa.

D.2. Trenbide Sareak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Tipologia bereizgarriko eraikuntzak soilik, Erabilera Bereizgarriari edo beronen beste erabilera lagungarri eta osagarrii loturikoak.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Trenbide Erabilera.

Erabilera baimenduak:

— Hirugarren Sektoreko Erabilerak, geltokietako ostalari-tza saltoki txikiak eta bulego lagungarri edo osagarriak modalitateetan.

— Ekipamendu Komunitarioa, geltokien erabilera osagarri gisa.

Erabilera debekatuak:

— Baimendu gabeko guztiak.

E. Espazio libreen sistema orokorra.

E.1. Hiri Espazio Libreak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra:

Eraikuntza, oro har, debekaturik dago, garrantzi txikiko eta tipologia bereizgarriko eraikinak, eremu bakoitzerako modu berezian baimendutako erabilerei loturikoak, izan ezik.

- Erabilera Erregimen Orokorra:

Erabilera bereizgarria:

— Jolas eta aisialdira xedatutako Espazio Libreen Erabilerak.

Erabilera baimenduak:

— Garrantzi txikiko Merkataritza Erabilerak, eremu bakoitzerako arautu eta baimendutakoak, kontzesio erregimenean.

— Ekipamendu Komunitarioa.

— Garajeak (ibilgailuak gordetzeko) sestrapean, kontzesio erregimenean.

— Noizean behin, lur gaineko aparkaleku erabilera udal titulartasuna duten lur-sailetan.

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabekoak.

E.2. Landa Espazio Libreak - Aisialdi Eremuak.

Gaikako Parkeak. Oro har aisialdi, denbora-pasa eta zabal-kunde erabileretara xedatutako guneak. Erabilera global hone-tara xedatutako lurzorua, udal titulartasunik ez dutenean, Desjabetuz eskuratuko dira.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Bazteturik dago, behar-beharrezkoa eta espazio libreen era-bilerarekin loturikoa –parkeak- izan ezik.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarriak:

— Espazio Libreak.

— Ekipamendu Komunitarioa, kirol, aisialdi, hezkuntza eta zerbitzu publiko modalitateetan, beraien ezarpena zehatz-mehatz zehaztu denean eremu bakoitzean.

— Hirugarren Sektorekoak, aire libreko eta munta txikiko aisialdi erabilerak modalitateetan.

— Zerbitzu Azpiegiturarena, ur hornidura modalitatean.

— Nekazaritza eta Baso Erabilerak.

D.2. Redes Ferroviarias.

- Régimen General de Edificación.

Exclusivamente edificaciones de tipología singularizada vinculadas al Uso Característico o a otros usos auxiliares y complementarios del mismo.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Uso Ferroviario.

Usos autorizados:

— Usos Terciarios en modalidad de pequeños comercios hosteleros y oficinas auxiliares o complementarias de las estaciones.

— Equipamiento Comunitario, como uso complementario de las estaciones.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados.

E. Sistema general de espacios libres.

E.1. Espacios Libres Urbanos.

- Régimen General de Edificación.

En general prohibida, excepto edificaciones de pequeña entidad y tipologías singularizadas, vinculadas a los usos autorizados de manera particularizada para cada área.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Uso de Espacios Libres destinados a ocio y expansión.

Usos autorizados:

— Usos Comerciales de pequeña entidad y régimen de concesión, regulados y autorizados para cada área.

— Equipamiento Comunitario.

— Garajes (guarda de vehículos) bajo rasante, en régimen de concesión.

— De forma esporádica, uso de aparcamiento en superficie en terrenos de titularidad municipal.

Usos prohibidos:

— Los no autorizados de manera expresa.

E.2. Espacios Libres Rurales - Áreas Recreativas.

Parques Temáticos. Espacios destinados al uso de ocio, esparcimiento en general y divulgación, la obtención de los suelos destinados a este uso global que no sean de titularidad municipal se realizará por expropiación.

- Régimen General de Edificación.

Excluida, salvo la estrictamente necesaria y vinculada con el uso de espacios libres –parques–.

- Régimen General de Uso.

Usos característico:

— Espacios Libres.

— Equipamiento Comunitario, en sus modalidades de deportivo, recreativo, educativo y de servicios públicos, cuando su implantación sea determinada y pormenorizada en cada área.

— Terciarios en las modalidades de usos recreativos al aire libre y de pequeña escala.

— De Infraestructura de Servicios en su modalidad de abastecimiento de agua.

— Agrarios y Forestales.

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabekoak.

E.3. Ibai Ibilguak - Errekak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Bazterturik dago.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Erreken berezko baldintzen eta sektoreko legedia aplikagarriak (Uraren Legeak eta Ibaiertzen eta Erreken Antolamendurako LPS delakoak) ezarririk erregimenaren arabera espazio libreak.

Erabilera debekatuak:

— Sektoreko legedia aplikagarriak baimendu gabeko guztiak.

F. Ekipamendu komunitarioaren erabilerarako guneak.

F.1. Zehaztu gabeko Ekipamendu Komunitarioetarako guneak.

Definizio zehatzik ez duten ekipamenduetarako guneak dira, garapenerako plangintza edo Plan Bereziak arduratuko direlarik, hurrenez hurren, gune hauek zehazteaz eta mugatzeaz.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Ekipamendu Komunitarioa (bere modalitate guztietan. Hala dagokionean, arauketa berezi gehigarriak ezarririk «Eremu» bakoitzerako).

Erabilera baimenduak:

— Etxebizitza (ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa).

— Egoitza Komunitarioa.

— Hirugarren Sektoreko Erabilerak, eremu bakoitzerako arauketa partikularizatua behar izango dutenak.

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabeko guztiak.

F.2. Irakaskuntza Ekipamendurako Guneak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza bakartua, antolamendu bereziko proiektu baten bitartez araututakoa. Ekipamendua egungo aprobetxamenduaren %30era arte handitzea baimentzen da.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Irakaskuntza Ekipamendua, bere modalitate guztietan.

Erabilera baimenduak:

— Etxebizitza (etxe bat ikastetxe bakoitzeko) eta Egoitza Komunitarioa, erabilera nagusiaren erabilera lagungarri gisa.

— Ekipamendu Komunitarioa (bere gainerako kategoria eta aldaera guztietan, erabilera nagusiarekin bateraezinak diren Zerbitzu Publikoen Ekipamendurako Erabilerak izan ezik).

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabeko guztiak.

F.3. Kirol Ekipamendurako Guneak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza bakartua, antolamendu bereziko proiektu baten bitartez araututakoa. Ekipamendua egungo aprobetxamenduaren %30era arte handitzea baimentzen da.

Usos prohibidos:

— Los expresamente no autorizados.

E.3. Cauces Fluviales - Regatas.

- Régimen General de Edificación.

Excluida.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Espacios libres de acuerdo a las condiciones propias de las regatas y el régimen establecido por la legislación sectorial aplicable (Ley de Aguas y PTS de Ordenación de Márgenes y Arroyos).

Usos prohibidos:

— Todas las no autorizadas por la legislación sectorial aplicable.

F. Zonas de uso de equipamiento comunitario.

F.1. Zonas de Equipamiento Comunitario No Determinado.

Son aquellas zonas de equipamiento que resultan sin una definición expresa, siendo el planeamiento de desarrollo el encargado de definir las o los Planes Especiales no previstos los que las determinen.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Comunitario (en todas sus modalidades. En su caso, se establecerán para cada «Área» regulaciones particularizadas adicionales).

Usos autorizados:

— Vivienda (como uso auxiliar del equipamiento).

— Residencia Comunitaria.

— Usos Terciarios que serán objeto de regulación particularizada para cada área.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

F.2. Zonas de Equipamiento Docente.

- Régimen General de Edificación.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación del equipamiento hasta un 30% del aprovechamiento actual.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Docente en todas sus modalidades.

Usos autorizados:

— Vivienda 1 unidad por centro escolar y Residencia Comunitaria, como usos auxiliares del predominante.

— Equipamiento Comunitario (en todas sus demás categorías y variantes, con excepción de los Usos de Equipamiento de Servicios Públicos incompatibles con el predominante).

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

F.3. Zonas de Equipamiento Deportivo.

- Régimen General de Edificación

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación del equipamiento hasta un 30% del aprovechamiento actual.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Kirol Ekipamendua (herritar guztien zerbitzuko).

Erabilera baimenduak:

— Etxebizitza (kirol ekipamenduaren erabilera lagungarri gisa).

— Hirugarren Sektoreko Erabilerak, hotel erabilera (berariazko arauketaz eta baimenaz gune bakoitzerako) eta ostalari-tza erabilerak aldaeretan, erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarri gisa bi kasuetan.

— Ekipamendu Komunitarioa (erabilera bereizgarriarekin bateragarriak diren kategoria eta aldaera guztietan).

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabeko guztiak.

F.4. Administrazio eta Erakunde Publikoen Ekipamendua.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Tipologia bereizietan oinarritutako eraikuntza bakartua, oro har antolamendu bereziko proiektu baten xede izan ohi dena. Ematen zaion erabilera zehatzaren arabera, sektoreko legedia aplikarriari eta dagozkion arau partikularretan ezarritako baldintzei egokitu beharko zaie. Administrazio ekipamendua egungo aprobetxamenduaren %30era arte handitzea baimentzen da, eta Udaletxearen kasuan eginiko proiektu arkitektonikoan oinarrituta.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Administrazio eta Erakunde Publikoen Ekipamendua.

Erabilera baimenduak:

— Hirugarren Sektorekoak oro har.

— Bateragarriak izan daitezkeen Ekipamendu Komunitarioaren beste modalitate batzuk.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

F.5. Osasun eta Sorospen Ekipamenduetarako Guneak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Tipologia bereizietan oinarritutako eraikuntza bakartua, antolamendu bereziko proiektu baten bitartez araututakoa. Egungo aprobetxamenduaren %30era arte handitzea baimentzen da.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Osasun eta Sorospen Ekipamendua.

Erabilera baimenduak:

— Erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak.

— Etxebizitza eta Egoitza Kolektiboa (ekipamendu mota honen erabilera lagungarri gisa).

— Ekipamendu Komunitarioa (bere gainerako kategoria eta aldaera guztietan, erabilera nagusiarekin bateraezinak diren Zerbitzu Publikoen Ekipamendurako Erabilerak izan ezik).

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabeko guztiak.

F.6. Ekipamendu Soziokultural eta Aisialdi Ekipamendurako Guneak.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Deportivo (de servicio al conjunto de la población).

Usos autorizados:

— Vivienda (como uso auxiliar del equipamiento deportivo).

— Usos Terciarios, en sus variantes de uso hotelero (regulación y autorización específica para cada zona) y usos de hostelería, ambos como usos auxiliares del uso característico.

— Equipamiento Comunitario (en todas sus categorías y variantes compatibles con característico).

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

F.4. Equipamiento Administrativo e Institucional Público.

- Régimen General de Edificación.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, por lo general objeto de proyecto de ordenación específico. Deberá adecuarse a la legislación sectorial aplicable según el uso concreto a que se destine, así como a las condiciones establecidas en las normas particulares correspondientes. Se autoriza la ampliación del equipamiento administrativo hasta un 30% del aprovechamiento actual y en el caso del Ayuntamiento en base al proyecto arquitectónico realizado.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Administrativo e Institucional Público.

Usos autorizados:

— Terciarios en general.

— Otras modalidades de Equipamiento Comunitario compatibles.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

F.5. Zonas de Equipamiento Sanitario y Asistencial.

- Régimen General de Edificación.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación hasta un 30% del aprovechamiento actual.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Sanitario o Asistencial.

Usos autorizados:

— Usos auxiliares del uso predominante.

— Vivienda y Residencia Colectiva (como usos auxiliares al equipamiento).

— Equipamiento comunitario (en todas sus demás categorías y variantes, con excepción de los usos de equipamiento de servicios públicos incompatibles con el predominante).

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

F.6. Zonas de Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Lehendik edo berriki garatutako guneak, non antolamendu bereziko proiektuaren xede izandako tipologia ezberdinetako eraikuntzak ezarri edo finkatu diren. Emango zaion erabilera zehatzaren arabera, sektoreko legedia aplikagarriari eta dagozkion Arau Partikularretan ezarritako baldintzei egokitu beharko zaie. Egungo aprobetxamenduaren %30era arte handitzea baimentzen da.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Ekipamendu Soziokulturala eta Aisialdi Ekipamendua.

Erabilera baimenduak:

— Hirugarren Sektorekoak oro har.

— Egoitza Komunitarioa.

— Bateragarriak izan daitezkeen Ekipamendu Komunitarioaren beste modalitate batzuk.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

F.7. Erljio Ekipamendurako Guneak.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Oro har garaturik dauden guneak dira, non erabilera bereizgarriara xedatutako izaera bereziko eraikuntzak ere finkatu eta katalogatu egin diren. Handitze-lan txikiak baimentzen dira, eraikuntzen irisgarritasun arazoei konponbidea emateko.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Erljio Ekipamendua bere modalitate ezberdinetan.

Erabilera baimenduak:

— Egoitza Komunitarioa.

— Hirugarren Sektorekoak hainbat modalitatetan: Bulegoa, erakusketa aretoak, etab.

— Bateragarriak izan daitezkeen Ekipamendu Komunitarioaren beste erabilera batzuk, hala nola erljio heziketa, irakaskuntza, sorospena, etab.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

F.8. Zerbitzu Publikoen Ekipamendurako Guneak.

Tipologia berezietan oinarritutako eraikuntza bakartua, antolamendu bereziko proiektu baten bitartez araututakoa. Egungo aprobetxamenduaren %30era arte handitzea baimentzen da.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Zerbitzu Publikoen ekipamendua, eremu bakoitzerako zehatz-mehatz ezarritako modalitateen arabera.

Erabilera baimenduak:

— kategoriako Industri Erabilerak, Hirugarren Sektoreko erabilerak edo Ekipamendu Komunitarioaren beste modalitate batzuk, erabilera bereizgarriarekin bateragarriak direnean eta eremu bakoitzerako ezarritako baldintzetan.

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabeko guztiak.

G. Zerbitzu azpiegituretarako erabileraren guneak.

G.1. Ur Hornidurarako Azpiegituretarako Erabilera.

- Régimen General de Edificación.

Zonas desarrolladas o de nuevo desarrollo, en las cuales se implantan o consolidan edificaciones de tipología diversa, objeto de proyecto de ordenación específico. Deberá adecuarse a la legislación sectorial aplicable según el uso concreto a que se destine, a las condiciones establecidas en las Normas Particulares correspondientes. Se autoriza la ampliación hasta un 30% del aprovechamiento actual.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.

Usos autorizados:

— Terciarios en general.

— Residencia Comunitaria.

— Otras modalidades de equipamiento comunitario compatibles.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

F.7. Zonas de Equipamiento Religioso.

- Régimen General de Edificación.

Zonas desarrolladas en general en las que se consolidan y catalogan incluso las construcciones de carácter singular destinadas al uso característico. Se autorizan pequeñas obras de ampliación, para dar solución a la accesibilidad a la edificación.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento Religioso en sus distintas modalidades.

Usos autorizados:

— Residencia Comunitaria.

— Terciarios en sus modalidades de oficina, salas de exposiciones, etc.

— Otros usos de Equipamiento Comunitario compatible, como formación religiosa, docente, asistencial, etc.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

F.8. Zonas de Equipamiento de Servicios Públicos.

Edificación aislada en base a tipologías singularizadas, regulada a través de un proyecto de ordenación específico. Se autoriza la ampliación hasta un 30% del aprovechamiento actual.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Equipamiento de Servicios Públicos de acuerdo con las modalidades establecidas de manera particularizada para cada área.

Usos autorizados:

— Usos Industriales de 1.ª categoría, usos Terciarios, o de otras modalidades de equipamiento comunitario, compatibles con el característico, en las condiciones que se establezcan para cada área.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

G. Zonas de uso de infraestructuras de servicios.

G.1. Uso de Infraestructuras de Abastecimiento de Agua.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Oro har bazterturik dago, ur horniduraren zerbitzuari zuzenean adskribatutako eraikuntzak, erabilera mota hauei dagozkien eraikuntza tipologiei erantzungo dietenak, izan ezik.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Ur Hornidura Zerbitzua.

Erabilera baimenduak:

— Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

— Espresuki baimendu gabeko guztiak.

G.2. Estolderia eta Hondakin Uren Arazketarako Azpiegituretarako Erabilera.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Oro har bazterturik dago, Hondakin Uren Arazketa eta Estolderia zerbitzuari zuzenean adskribatutako eraikuntzak izan ezik, hala nola araztegiak, ponpategiak, etab. Bere ezaugarriengatik, industri instalazio eta jardueri dagokionean Arau hauekiko Bosgarren Tituluan xedatutakoari egokituko zaio.

- Erabilera Erregimena.

Erabilera bereizgarria:

— Hondakin uren garraio, aurretratamendu eta tratamendua.

Erabilera baimenduak:

— Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

G.3. Elektrizitate Hornidurarako Azpiegituretarako Erabilera.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Oro har bazterturik dago, argi indarraren ekoizpen eta banaketa zerbitzuari zuzenean adskribatutako eraikuntza eta instalazioak izan ezik: Eraldaketa estazioak eta zentroak, etab.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Energia elektrikoaren ekoizpena, eraldaketa eta banaketa.

Erabilera baimenduak:

— Erabilera bereizgarriaren Erabilera Lagungarriak, hala nola hirugarren sektorekoak, bulegoak modalitatean, eta etxebizitza (instalazioaren zainketa lanari loturikoa).

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

G.4. Telekomunikazio Azpiegituretarako Erabilera.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Oro har bazterturik dago, telekomunikazioen zerbitzuari zuzenean adskribatutako eraikuntza eta instalazioak izan ezik (antenas, telefono-etxeak, etab.).

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Telekomunikazioei eta telefoniari xedaturiko instalazioak.

- Régimen General de Edificación.

Excluido por lo general a excepción de las construcciones adscritas directamente al servicio de abastecimiento de agua, que responderán a las tipologías edificatorias singularizadas propias de este tipo de usos.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Servicio de Abastecimiento de Agua.

Usos autorizados:

— Usos auxiliares del característico.

Usos prohibidos:

— Todos los no autorizados de forma expresa.

G.2. Uso de Infraestructura de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.

- Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general a excepción de las construcciones adscritas directamente al servicio de Depuración de Aguas Residuales y Alcantarillado, tales como, estación depuradora, estación de bombeo, etc. Por sus características se atenderá a lo dispuesto en el Título Quinto de estas Normas en lo referente a las instalaciones y actividades industriales.

- Régimen de Uso.

Uso característico:

— Conducción, pretratamiento y tratamiento de aguas residuales.

Usos autorizados:

— Los auxiliares del uso característico.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

G.3. Uso de Infraestructura de Suministro Eléctrico.

- Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general, a excepción de las construcciones e instalaciones adscritas directamente al servicio de distribución y producción de electricidad, estaciones y centros de transformación, etc.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Producción, transformación y distribución de energía eléctrica.

Usos autorizados:

— Usos Auxiliares del uso característico, tales como terciario en su modalidad de oficinas, y vivienda (vinculada a la vigilancia de la instalación).

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

G.4. Uso de Infraestructura de Telecomunicación.

- Régimen General de Edificación.

Excluida por lo general, a excepción de las construcciones e instalaciones adscritas directamente al servicio de telecomunicaciones (antenas, centrales telefónicas, etc).

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Instalaciones destinadas a las telecomunicaciones, telefonía.

Erabilera baimenduak:

— Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

G.5. Gas Banaketarako Azpiegituretarako Erabilera.

- Eraikuntza Erregimen Orokorra.

Bazterturik dago, erabilera bereizgarriari zuzenean adskribatutako eraikuntza eta instalazioak izan ezik.

- Erabilera Erregimen Orokorra.

Erabilera bereizgarria:

— Gas naturalaren banaketa.

Erabilera baimenduak:

— Erabilera bereizgarriaren erabilera lagungarriak.

Erabilera debekatuak:

— Gainerako guztiak.

G.6. Garbigunea.

12. artikulua. Kalifikazio Xehekatua.

1. Hirigintza Esku-Hartze Esparruetarako (erabilera globaleko eta sistema orokorretako gunek), Kalifikazio Xehekatua Hiri Eremu jakin bateko antolamendu bereizituen ondoren sortutako zati bakoitzaren erabilera zehatz eta bereizia zehazten duena da. Eragiketa horren bidez zehazturik gelditzen dira osoki edo zati batean eraikuntzara xedaturiko partzelak eta espazio publiko eraikiezinak, hala nola bideak, berdegune eta eremu libreak, ibai ibilguak, etab.

Toki Sistemak ekipamendu komunitariorako partzelei, azpiegitura zentroi eta espazio publikoei esan ohi zaie, hots, izaera publikoko zerbitzu erabiletara xedaturik egonik, Arau hauetan sistema orokor gisa sailkatu gabe dauden eremuak.

10. artikuluari eta Antolamendu planoari lotzen zaie.

2. Kalifikazio Xehekatuaren erregimena Arau Subsidiario hauetako 4. dokumentuan –Hirigintza Arauak–. Hirigintza Fitxak- ezartzen da.

3. Kalifikazio Xehekatuaren sistematizazioa.

A. Egoitza Erabilerarako Partzelak.

A.1. Monumentu Multzoko Egoitza Asentamenduen Partzelak (Hirigune Historikoa).

A.2. Zabalguneko Egoitza Partzelak.

A.3. Dentsitate Gutxiko Eraikuntzen Egoitza Partzelak.

B. Jarduera Ekonomikoetako Erabilerarako Partzelak.

B.1. Industri Partzelak.

B.2. Hirugarren Sektoreko Erabileretarako Partzelak.

C. Landa Erabileretarako Partzelak.

C.1. Babes Bereziko Partzelak.

C.1.1. Natura 2000 sareak proposatutako gunek.

C.1.2. Natur interesa duten beste gune batzuk.

C.1.3. Interes geologikoa eta morfologikoa duten eremuak.

C.1.4. Landaredi garrantzitsuko eremuak.

C.1.5. Fauna garrantzitsuko eremuak.

C.1.6. Babes Arkeologikoa duten eremuak.

Usos autorizados:

— Los Auxiliares del característico.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

G.5. Uso de Infraestructuras de Distribución de Gas.

- Régimen General de Edificación.

Excluida a excepción de construcciones e instalaciones adscritas directamente al uso característico.

- Régimen General de Uso.

Uso característico:

— Distribución de Gas Natural.

Usos autorizados:

— Usos Auxiliares del característico.

Usos prohibidos:

— Todos los demás.

G.6. Garbigunea.

Artículo 12. Calificación Pormenorizada.

1. Calificación pormenorizada es la que concreta, para los Ámbitos de Intervención Urbanística, (zonas de uso global) y sistemas generales, el uso preciso y singularizado de cada una de las partes resultantes de la ordenación singularizada de un determinado Área Urbana. Mediante esta operación quedan definidas las parcelas destinadas en parte o en su totalidad a la edificación y los espacios públicos no edificables, tales como viales, zonas verdes y libres, cauces fluviales, etc.

Se denominan Sistemas Locales a aquellas parcelas de equipamiento comunitario, a los centros de infraestructura y a los espacios públicos, esto es, a aquellas superficies destinadas a usos de servicio de carácter público que no están catalogadas por estas Normas como sistemas generales.

Se vincula al artículo 10 y los planos de Ordenación.

2. El régimen de la Calificación Pormenorizada se establece en el documento 4 –Normas Urbanísticas– Fichas Urbanísticas de estas Normas Subsidiarias.

3. Sistematización de la Calificación Pormenorizada.

A. Parcelas de Uso Residencial.

A.1. Parcelas de Asentamientos Residenciales del Conjunto Monumental (Casco Histórico).

A.2. Parcelas Residenciales de Ensanche.

A.3. Parcelas Residenciales de Edificación de Baja Densidad.

B. Parcelas de Uso para Actividades Económicas.

B.1. Parcelas Industriales.

B.2. Parcelas de Uso Terciarios.

C. Parcelas de Usos Rurales.

C.1. Parcelas de Especial Protección.

C.1.1. Espacios propuestos por la red Natura 2000.

C.1.2. Otros espacios de interés naturalístico.

C.1.3. Areas de interés geológico y morfológico.

C.1.4. Areas de vegetación de interés.

C.1.5. Areas de interés faunístico.

C.1.6. Areas de protección arqueológica.

- C.2. Ingurumena Hobetzeko Partzelak.
 - C.2.1. Basoa berreskuratzeko gunekak.
 - C.2.2. Leku hezetsuak berreskuratzeko gunekak.
- C.3. Baso Partzelak.
- C.4. Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landa Partzelak.
 - C.4.1. Nekazaritza garrantzitsuko eremuak.
 - C.4.2. Nekazaritza eta abeltzaintza gunek arrunta.
- C.5. Mendi Larreak.
- C.6. Lur Gaineko Uren Babesa.
- C.7. Baldintza gainjarriak.
 - C.7.1. Ur geruza kutsatzeko arriskua duten eremuak.
 - C.7.2. Eremu higakorrak.
 - C.7.3. Urez gainezka egin dezaketen eremuak.
 - C.7.4. Korridore ekologikoak.
- Udalarentzat gordetako lurzorua.
- D. Komunikabideen Sistemak.
 - D.1. Bide Sareen Sistema.
 - D.1.1. Bide Probintzialak.
 - D.1.2. Herriko Bideak.
 - D.1.3. Hiri bideak.
 - D.1.4. Bidegorriak.
 - D.1.5. Baserri bide eta errepideak.
 - D.1.6. Espaloiak eta oinezkoen eremuak.
 - D.1.7. Garaje partzelak.
 - D.2. Trenbide Sareen Sistema Orokorra.
 - D.2.1. Trenbideak eta tranbiaren plataforma erreserba.
- E. Espazio Libreen Sistemak.
 - E.1. Hiri-espazio Libreak.
 - E.1.1. Parkeak eta lorategiak.
 - E.1.2. Jolastokiak.
 - E.1.3. Plazak eta espazio libreak.
 - E.1.4. Espazio libre arruntak.
 - E.2. Landa-espazio Libreak.
 - E.3. Ibai ibilguak – Errekak.
- F. Ekipamendu Komunitarioarako Sistemak.
 - F.1. Zehaztu gabeko Ekipamendu Komunitarioarako Partzelak.
 - F.2. Irakaskuntza Ekipamendurako Partzelak.
 - F.3. Kirol Ekipamendurako Partzelak.
 - F.4. Erakunde Ekipamendurako Partzelak.
 - F.5. Osasun eta Sorospen Ekipamendurako Partzelak.
 - F.5.1. Osasun etxeak.
 - F.5.2. Haurtzaindegia.
 - F.5.3. Sorospen etxeak.
 - F.6. Ekipamendu Soziokultural eta Aisialdi Ekipamendurako Partzelak.
 - F.7. Erljio etxeak.

- C.2. Parcelas de Mejora Ambiental.
 - C.2.1. Zonas de recuperación forestal.
 - C.2.2. Zonas de recuperación de Humedales.
- C.3. Parcelas Forestales.
- C.4. Parcelas de Zona Agroganadera y de Campiña.
 - C.4.1. Areas de interés agrario.
 - C.4.2. Zona agroganadera común.
- C.5. Pastos Montanos.
- C.6. Protección de Aguas Superficiales.
- C.7. Condicionantes superpuestos.
 - C.7.1. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
 - C.7.2. Áreas erosionables.
 - C.7.3. Áreas inundables.
 - C.7.4. Corredores ecológicos.
- Suelos de reserva municipal (Estrategia de gestión superpuesta).
- D. Sistemas de Comunicaciones.
 - D.1. Sistema de Redes Viarias.
 - D.1.1. Viario Provincial.
 - D.1.2. Viario Local.
 - D.1.3. Vías urbanas
 - D.1.4. Bidegorri.
 - D.1.5. Carreteras y Caminos rurales.
 - D.1.6. Aceras y áreas peatonales.
 - D.1.7. Parcelas de garaje.
 - D.2. Sistema General de Redes Ferroviarias.
 - D.2.1. Vías férreas y reserva de plataforma del tranvía.
- E. Sistemas de Espacios Libres.
 - E.1. Espacios Libres Urbanos.
 - E.1.1. Parques y jardines.
 - E.1.2. Áreas de juego.
 - E.1.3. Plazas y espacios libres.
 - E.1.4. Espacios libres comunes.
 - E.2. Espacios Libres Rurales.
 - E.3. Cauces Fluviales - Regatas.
- F. Sistemas de Equipamiento Comunitario.
 - F.1. Parcelas de Equipamiento Comunitario No Determinado.
 - F.2. Parcelas de Equipamiento Docente.
 - F.3. Parcelas de Equipamiento Deportivo.
 - F.4. Parcelas de Equipamiento Institucional.
 - F.5. Parcelas de Equipamiento Sanitario y asistencial.
 - F.5.1. Centros sanitarios.
 - F.5.2. Guarderías.
 - F.5.3. Centros asistenciales diversos.
 - F.6. Parcelas de Equipamiento Socio Cultural y Recreativo.
 - F.7. Centros Religiosos.

- F.8. Zerbitzu Publikoen Ekipamendurako Partzelak.
- F.8.1. Azoka eta merkataritza-gune publikoak.
- F.8.2. Automobil eta biltegiatze parkeak.
- F.8.3. Ehorzketa ekipamenduak.
- F.8.4. Posta eta telekomunikazio ekipamenduak.
- G. Zerbitzu Azpiegituretarako Sareak.
- G.1. Ur Hornidurarako Sarea.
- G.1.1. Ur ponpategiak.
- G.1.2. Ur hornidura arautzeko deposituak.
- G.1.3. Ur hornidura eta banaketarako hodiak.
- G.2. Estolderia eta Hondakin Uren Arazketarako Sarea.
- G.2.1. Hondakin uren ponpategiak.
- G.2.2. Estolda sarea.
- G.3. Elektrizitate Hornidurarako Sarea.
- G.3.1. Ekoizpen eta eraldaketa estazioa.
- G.3.2. Eraldaketa zentroak.
- G.3.3. Elektrizitate hornidurarako garraio bideak.
- G.4. Telekomunikazio Sareak.
- G.4.1. Telekomunikazio antenak.
- G.4.2. Telefono etxeak.
- G.4.3. Telefonia eta telekomunikazio garraio bideak.
- G.5. Gas Hornidura eta Banaketarako Sarea.
- G.5.1. Gas ekoizpen eta banaketarako zentroak.
- G.5.2. Gas hodiak.
- G.6. Garbigunea.

HIRUGARREN TITULUA

PLANGINTZA GARATU ETA GAUZATZEKO ERREGIMEN JURIDIKOA

3.1. LURZORUAREN SAILKAPENA

13. artikulua. Lurzoruen sailkapena.

1. Azkoitiko udal barrutiko lurralde guztia, 6/98 Legearen 7. artikuluan indarrean diren eta jarraian adierazten diren «lurzoru mota» hauetan banandurik gelditzen da:

- Hiri Lurzorua (H.L.).
- Lurzoru Urbanizagarria (L.U.).
- Lurzoru Urbanizaezina (L.U.E.).

2. Sailkapen hori Antolamendu Planoak izeneko 4. dokumentuko planoetan eta Arau Partikularrak. Araudi Xehekatua (Hirigintza Fitxak) izeneko 4. dokumentuan bildurik agertzen dira.

3. Hiri lurzoru finkatua, jadanik egituraturik dauden eta Gauzatze Unitate modura garatzen ez diren esparruak direla zehazten da

- F.8. Parcelas de Equipamiento de Servicios Públicos.
- F.8.1. Mercados y centros comerciales públicos.
- F.8.2. Parques automovilísticos y de almacenamiento.
- F.8.3. Equipamientos funerarios.
- F.8.4. Equipamientos postales y de telecomunicaciones.
- G. Redes de Infraestructuras de Servicios.
- G.1. Red de Abastecimiento de Agua.
- G.1.1. Estaciones de bombeo de agua.
- G.1.2. Depósitos reguladores de abastecimiento de agua.
- G.1.3. Conducciones de abastecimiento y distribución de agua.
- G.2. Red de Alcantarillado y Depuración de Aguas Residuales.
- G.2.1. Estaciones de bombeo de aguas residuales.
- G.2.2. Red de alcantarillado.
- G.3. Red de Suministro Eléctrico.
- G.3.1. Estación de producción y transformación.
- G.3.2. Centros de transformación.
- G.3.3. Conducciones de suministro eléctrico.
- G.4. Redes de Telecomunicaciones.
- G.4.1. Antenas de telecomunicaciones.
- G.4.2. Centrales telefónicas.
- G.4.3. Conducciones de telefonía y telecomunicaciones.
- G.5. Red de Abastecimiento y Distribución de Gas.
- G.5.1. Centros de producción y distribución de gas.
- G.5.2. Conducciones de Gas.
- G.6. Garbigune.

TITULO TERCERO

RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

3.1. CLASIFICACION DEL SUELO

Artículo 13. Clasificación del suelo.

1. Todo el territorio del término municipal de Azkoitia, queda dividido en las «clases de suelo» que el vigente el artículo 7 de la Ley 6/98, y que, a continuación se enuncian:

- Suelo Urbano, (S.U.).
- Suelo urbanizable (S.U.).
- Suelo no urbanizable, (S.N.U.).

2. Dicha clasificación queda recogida en los planos del documento «4» –Planos de Ordenación y en el Documento «4»– Normas Particulares. Normativa Pormenorizada (Fichas Urbanísticas).

3. El suelo urbano consolidado se define como aquellos ámbitos ya estructurados y que no se desarrollan como Unidades de Ejecución.

3.2. PLANGINTZAREN GARAPENERAKO ERREGIMENA

14. artikulua. Arau Subsidiarioen Garapenerako Erregimen Orokorra.

1. Hiri Lurzoruan eta Lurzoru Urbanizagarrian mugaturiko Hirigintza Esku-Hartzeetarako Eremu eta Sektore bakoitzean aplika daitezkeen Arau Subsidiarioak garatzeko erregimenari buruzko zahaztapen arautzaileak, modu berezian finkatzen dira eremu horietako bakoitzerako, dagozkien Arau Partikularretan. Garatze-planeamendurako baldintza teknikoen orrietan Ingurumenaren gaineko Eraginaren Ebaluazio Bate-ratuaren Azterlanaren 6. eta 7. artikuluetan proposatuak dauden neurri zuzentzaile guztiak eta ingurumenaren zainketarako programa jaso beharko dira, Arau Subsidiario hauei dagokienez Ingurumenaren gaineko Eraginaren txostenean jasotako zehaztapenen arabera doituta.

2. Plangintzaren garapen erregimena Hiri Lurzoruan.

a. Hiri Lurzoru gisa sailkatutako Hirigintza Esku-Hartzeetarako Eremuak, non honako proiektu honek dagokion antolaketa xehekatua zehazten duen, Arau Subsidiarioen zuzeneko gauzatze esparrutzat hartuko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatuko dira ezarritako antolaketa aurreikuspenak.

Eremu horiek zuzeneko gauzatze eremutzat hartu izanak ez du baztertzen —esparru guztirako edo zati baterako— Xehekapen Azterlanak, hirigintza kudeaketarako proiektuak edota urbanizazio lanen proiektuak egitea eskatzeko aukerarik.

b. Dagokien antolaketa xehekatua finkatzeko ondorioetarako garapen plangintza idaztea aurreikusten den Eremuetan, antolaketa aurreikuspenen gauzatzea aurretik aipatutako hirigintza txostena bideratu eta onartzearen baldintzapean geldituko da.

c. Hiri Lurzoru gisa sailkatutako Eremuetan, edo objektiboki izaera hori lortzen dutenetan, proiektu honetan espresuki aurreikusitakoez gain, ezarritako antolaketa xehekatua aldatzeko edo osatzeko egokiak irizten diren plan bereziak egin ahal izango dira.

3. Plangintzaren garapenerako erregimena Lurzoru Urbanizagarrian.

a. Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatutako lur sailak direnez, proiektu honetan eginiko aurreikuspenak gauzatu aurretik dagokion Plan Partziala egin beharko da beren antolaketa xehekatua finkatzeko.

b. Oso-osorik edo zati batean sistema orokorrez osaturiko Hirigintza Esku-Hartzeetarako Eremuetan, Arau Partikularrak zehaztuko du kasu bakoitzean, aipatutako kalifikazioa duten lur sailen antolaketa arazoan arabera, dagokion Plan Partzialaren esparruan sartu, Plan Berezi bat egin edo zuzeneko gauzatze araudiari lotutako esparrutzat hartzea.

4. Plangintzaren garapenerako erregimena Lurzoru Urbanizaezinean.

Indarrean dagoen hirigintza legedian eta honako proiektu honetan ezarritako irizpideen arabera, Udaltzak egokitzen hartzen duen garapen plangintza —Antolaketa Plan Bereziak— egin beharko da.

Proiektu honetan baimendutako eta aipatutako garapen plangintza egitea eskatzen ez duten jarduera eta esku-hartzeak zuzenean gauzatuko dira.

3.2. REGIMEN PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 14. 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 y Sectores de Intervención Urbanística delimitadas en los Suelos Urbano y Urbanizable, se definen de manera específica para cada una de ellas en las correspondientes Normas Particulares. Los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo deberán de recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los apartados 6 y 7, respectivamente, del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, ajustados en función de las determinaciones del informe de impacto ambiental referido a las presentes Normas Subsidiarias.

2. Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano.

a. 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.

b. En las Áreas en las que, a los efectos de definir la ordenación pormenorizada correspondiente, se prevé la redacción de planeamiento de desarrollo, la ejecución de las previsiones de ordenación quedará condicionada a la previa tramitación y aprobación del citado expediente urbanístico.

c. En las Áreas clasificadas como Suelo Urbano o que adquieran objetivamente dicha condición, además de los previstos expresamente en el presente proyecto, podrán formularse los planes especiales que, con el fin de modificar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren oportunos.

3. Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbanizable.

a. Tratándose de terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, 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.

b. En las Áreas de Intervención Urbanística configuradas exclusiva o parcialmente por sistemas generales, la Norma Particular determinará en cada caso, en función de la problemática de ordenación de los terrenos objeto de dicha calificación, su inclusión en el ámbito del respectivo Plan Parcial, la formulación de un Plan Especial o su consideración como ámbitos sujetos al régimen de ejecución directa.

4. Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo No Urbanizable.

Deberá formularse el planeamiento de desarrollo —Planes Especiales de Ordenación— 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 de desarrollo.

5. Lotespen arautzailea eta kalifikazio globaleko zehaztapenetan onartutako tolerantziak.

a) Hala dagokionean, Udal Osoko Bilkurak ebaluatuko dituen interes orokorreko arrazoi objektiboetan oinarriturik, Lurzoru Urbanizagarrian egin beharko garapen plangintzak —Plan Partzialak— erabilera globaleko guneen eta Lurzoru Urbanizaezinean arteko mugetan egokitzapenak sartu ahal izango ditu, beti ere gune hauen azalera %5 baino gehiago handitzen edo txikitzen ez bada. Izendatutako aprobetxamenduak, ordea, ez dira ez gehituko, ez gutxituko azalera aldaketa horren ondorioz.

Baztertutako azalera —aipatutako baztertzea burutzeko beharrezkoa izango da ukitutako jabeek dokumentu notarial batean beren onarpen zehatza adieraztea— Lurzoru Urbanizaezinean dagokion erabilera globaleko guneari erantsiko zaizkio.

b) Lurzoru Urbanizagarrian, sistema orokorretako elementuek egoitza erabileretara xedatutako erabilera globaleko gune-zatiak hartzea ezarri ahal izango da, okupatutako lur azalera mugatutako gunearen azalera %10ean gainditzen ez bada. Baldintza horietan, adierazitako okupazioak ez du ukitutako guneari edo guneei izendatzen zaien hirigintza aprobetxamendua berregokitzea eskatuko. Era berean, aipatutako sistema orokorrek, ehuneko horren azpitik landa-guneak hartzea ere erabaki ahal izango da Lurzoru Urbanizaezinean, baina plangintza eskaerarik gabe.

c) Aurreko atalean azaldutako irizpidearen berariazko aplikazio gisa, adierazitako lurzoru motetan errepide elementu funtzionalak edota hauen zerbitzukoak ezarri ahal izango dira —sorospen postuak, autobus geltokiak eta bestelakoak—, sistema orokor hauen zerbitzukoak eta hauei itsatsiak, sistema hauetarako kalifikatutako kanpoko lurzoruetan, nahiz eta aipatutako lurretan ezarpen hori espresuki baimenduta ez egon. Ondorio horietarako, aipatutako elementuen ezarpena, arestian adierazitako mugetara egokitu beharko den sistema orokorren afekzio esparruaren hedapen gisa hartuko da. Aipatutako elementu hauek titulartasun pribatuko irabazizko aprobetxamenduak bereganatzen badituzte, eta ukitutako erabilera globaleko gunerako zuzenean eta espresuki, eta arauzko izaeraz, aprobetxamendu jakin baterako muga bat ezartzen bada, aprobetxamendu haiek konputagarriak izango dira azken hau kalkulatu ahal izateko. Irizpide hau ez da aplikatuko, ordea, erabilerekin hornidura izaera badute edota lurzoru publikoetan ezartzen badira.

d) Lurzoru Urbanizaezinean, plangintza bereziak eta obra proiektuek komunikabideen eta zerbitzu azpiegituren sistema orokorretako elementuen zonifikazioa aldatu ahal izango dute, sistema horien trazatuan eta beren elementuen konfigurazio xehean berregokitzeak egin ahal izateko.

e) Proiektu honetan ezartzen den zonifikazio globalean eginiko egokitzapenak aurreko epigrafeetan adierazten diren mugen barruan ez badaude, Arau Subsidiarioen aldaketatzat hartuko dira ondorio guztietarako, eta aldeaz aurretik ezaugarri horiek bilduko dituen espediente bat egitea eskatuko dute.

f) Lurzoru Urbanizagarri eta Hiri Lurzoru gisa sailkatutako erabilera globaleko guneetan, espresuki hala ezartzen bada, izendatutako eraikigarritasun indizea edo indizeak hartuko dira ordenatutako eraikuntza aprobetxamenduaren mugaren ondorioetarako arauzko zehaztapentzat. Aipatutako eraikuntza aprobetxamendua, gunearen azalera adierazitako eraikigarritasun indizeen emaitza izango da kasu orotan, aurreko atalean baimendutako gune mugaketako egokitzapenak burutu eta gero.

5. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de calificación global.

a) 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 Urbanizable podrá introducir ajustes en el límite entre las zonas de uso global ordenadas y 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%. Esta variación de superficie no implica un aumento o disminución en los aprovechamientos asignados.

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

b) En el Suelo Urbanizable, el planeamiento pormenorizado podrá establecer la afección de porciones de las zonas de uso global destinadas a usos residenciales 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.

c) Como aplicación específica del criterio expuesto en el apartado anterior, en las clases de suelo señaladas se podrán implantar elementos funcionales o de servicio de las carreteras —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 reseñadas 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 carácter normativo un límite de aprovechamiento determinado, aquellos serán computables a los efectos del cálculo de éste. No se aplicará este criterio si los usos tienen carácter dotacional o se implantan sobre suelos públicos.

d) 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.

e) 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.

f) En las zonas de uso global clasificadas como Suelo Urbanizable 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 será, en todo caso, el producto de los índices de edificabilidad señalados por la superficie zonal resultante, una vez efectuados los ajustes de la delimitación zonal autorizados en los apartados reseñados con anterioridad.

g) Hirigintza Esku-Hartzeetarako Eremuen Arau Partikularrek, gaur egun dauden eraikuntzak finkatu ahal izango dituzte, baldin eta kokatzen diren gunearen erabilera globalari dagozkion erabilera eta eraikuntza erregimenari egokitzen edo erantzuten ez badiete.

15. artikulua. Plangintza hiri lurzoruan.

1. Plan Bereziak.

Hiri Lurzoru gisa sailkatutako Hirigintza Esku-Hartzeetarako Eremuetan, bai eta izaera hori lortzen dutenetan ere, bidezkoak irizten diren Plan Bereziak egin ahal izango dira, honako proiektu honetatik espresuki aurreikusitakoez gain, ezarritako antolaketa xehekatua berregokitu edo osatzeko.

Nolanahi ere, Plan Berezi hauek Arau Subsidiario hauetan ezarritako hirigintza erregimen orokorra errespetatu beharko dute.

Beren esparruak ez du ukitutako Hirigintza Esku-Hartzeetarako Eremuen mugaketari egokitu beharrik. Kasu honetan, Plan Bereziak aukera hori behar hainbat arrazoitu, bere izenburuetan zertzelada hori espresuki agerrarazi, eginiko antolaketa proposamenak, intentsitatea barne, behar bezala justifikatu eta aipatutako proposamenek ukitutako Eremu bakoitzean duten eragina zehaztu beharko du.

Era berean, kasu bakoitzean dagokion Arau Partikularrean ezartzen diren hornidura baldintzak ere bete beharko dira.

Egin nahi diren aldaketek ukitutako eremuen hobetzea eta hornidura berria lehentasunezko helburutzat dutenean, jabetza eta erabilera publikoko hornidura espazioen —espazio libreak, bide sistema edo ekipamendu komunitarioarako partzelak— handitze nabarmena eragiten dutenean; ukitutako esparruari esleitutako irabazizko probetxamendua gehitzen ez dutenean; eta proiektuan agertzen diren erabilera berriek sortutako mota guztietako hornidura eskariak behar bezala konpontzea bermatzen dutenean, aldaketak garatzen dituzten Plan Bereziak aurretik Arau Subsidiarioak aldatzeko txostena bideratu beharrik izan gabe egin ahal izango dira, nahiz eta berariaz aldatu hirigintza erregimen orokorreko erabakietako batzuk.

2. Xehekapen Azterlanak.

a. Indarrean dagoen hirigintza legedian eta proiektu honetan ezarritako baldintzetan eta mugen barruan, maila handiagoko plangintzan aurreikusitako eraikinen itxura fisikoa edo urbanizazio antolamendua aldatzeak Xehekapen Azterlana egitea justifikatuko du.

b. Formulazio hori nahitaezkoa izango da, besteak beste, bide eta espazio publikoetako edo erabilera publikoko zortasunpean dauden partzela eraikigarrien zatietako urbanizazioaren sestrak berregokitu nahi direnean, eta berregokipen horrek partzela horien eta beste batzuen antolamendu baldintzak aldatzen ditutenean, plangintzak ezarritakoaren araberrako garapena bideraezina bilakatuz, baita jabetza publikoko espazioen gaineko garajeetarako sarbide aldapa berriak egin edo aldatzeko ere.

c. Plangintza orokorrari, partzialari edo bereziari dagozkien zehaztapenak ezin izango dira plangintza modu honen bidez finkatu, aurrez maila horretako plangintza batek ezarri ez baditu.

Honela, Arau Subsidiario hauek gauzatu aurretik plangintza partziala edo berezia egin beharra ezartzen duten lurraldeetan ez da inolaz ere bidezko izango xehekapen azterlanik egitea, aurreko baldintza hori bete ez bada.

g) Las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística podrán consolidar edificaciones existentes que no se adecuen y no respondan al régimen de edificación y uso propios de la zona de uso global en la que se sitúan.

Artículo 15. 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 reajustar o complementar la ordenación pormenorizada establecida, se consideren procedentes, además de los previstos expresamente desde este proyecto.

Estos 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 y precisar la incidencia de dichas propuestas en cada una de las Áreas afectadas.

Asimismo, se deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en la Norma Particular correspondiente.

Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objeto 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, aún cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas.

2. Estudios de Detalle.

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. Eraikinen itxura fisikoa eta urbanizazioa finkatu edo berregokitzean, maila handiagoko plangintzak ezarritako kalifikazio xehekatua osatu ahal izango dute.

e. Xehekapen Azterlanek ezin izango dute, inolaz ere, plangintzaren gauzate erregimenari –kudeaketa sistemen erabilera, etab.–, gauzate aldiei edo epeei, edo hirigintza eskuhartzeren bat izandakoek urbanizazio prozesuaren kostuak finantzatzeko obligazioei buruzko zehaztapen loteslerik eduki.

16. artikulua. Plangintza lurzoru urbanizagarrian.

Lurzoru Urbanizagarrian egin beharreko garapen plangintzak –Plan Partziala– nahitaez errespetatu beharko ditu Eremuko Arau Partikularrean ezarritako hirigintza erregimen orokorreko zehaztapenak nahiz plangintza orokorreko maila duten antolaketa xehekatuarenak, Arau hauen 14.5. Artikuluan ezarritako tolerantziak alde batera utzi gabe.

17. artikulua. Plangintza lurzoru urbanizaezinean.

Indarrean dagoen hirigintza legedian aurreikusitako helburuetako batzuekin eta Arau hauen 29. artikuluan ezarritako prozeduraren arabera, Udalak aurrez Antolaketa Plan Berezi bat egin eta onartzea eskatu ahal izango du Lurzoru Urbanizaezinean, jarraian agertzen diren helburuekin eta kasuetan:

a. Landa ingurunean kokatu beharreko onura publikoko edo interes sozialeko eraikuntzak eta instalazioak gauzatea.

b. Plangintzan aurreikusi gabeko eta beste erabilera baimendu batzuen ezarpenaren obra osagarri edo lagungarri gisa justifikatu edo baimendu gabeko azpiegitura elementu berriak -errepideak, ibai-ibilguen bideratzeak, zerbitzu azpiegituren ezarpena, urbanizazio lanen gauzatea eta antzeko beste elementu batzuk- burutzea.

c. Ezarri behar diren erabileren ezaugarri espezifikoek, burutu behar den garapenaren garrantziak, aurreikusteko moduko lurralde aldaketak, bide sistemaren gainean izan ditza keten eraginek edo beste faktore batzuk, aurrez jardueraren hirigintza txertaketa egokia eta lurraldearen paisaia, ingurugiro eta izadi balioen babesa bermatuko dituen antolaketa bat finkatzea aholkatzen dutenean.

Udalaren erabakiak zehaztuko du formulazioaren ekimena eskatzaileari dagokion ala Udalak berak bere esku gordetzen duen, baina ezin izango zaie inoiz pertsona partikularrei esleitu arau Subsidiario hauek finkatutako lurraldearen egitura orokor eta organikoaren elementu osagarriak garatzen dituzten Plan Bereziak egiteko erantzukizuna.

Hala dagokienean, Antolaketa Plan Berezi horiek indarrean dagoen legedian xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren ingurunearekiko eragina balioztatu eta zuzentzeko azterlanak gaineratuko dituzte.

Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio plan horien behin betiko onarpena.

Madariaga auzoaren kasu zehatzari dagokionez, eta aisialdirako eta izadiaren interpretaziorako guna osagarri bat han jartzeko asmoz, jarduera hau kokatzeko idatzi beharko den Plan Partzialak –bungalowak eta kanpinak era jarri nahi baitira– Ingurumen aldetik dauden aukeren gaineko azterketa bat ere izan beharko du, ondorengo irizpideak erabiliz hura baloratzeko:

d. 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.

e. 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 16. Planeamiento en suelo urbanizable.

El planeamiento de desarrollo –Plan Parcial– a formular en el Suelo Urbanizable 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 Area, sin perjuicio de las tolerancias establecidas en el Artículo 14. 5 de las presentes Normas.

Artículo 17. Planeamiento en suelo no urbanizable.

Con algunas de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística, y de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 29 de estas Normas, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de un Plan Especial de Ordenación en Suelo No Urbanizable en los supuestos y con los fines que se exponen a continuación:

a. Ejecución de edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que deban emplazarse en el medio rural.

b. Realización de nuevos elementos de infraestructura –carreteras, canalizaciones de cauces fluviales, implantación de infraestructuras de servicios, realización de obras de urbanización y otros elementos similares– no previstos en el planeamiento ni justificados o autorizados como obras complementarias o auxiliares de la implantación de otros usos autorizados.

c. 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 de Ordenación 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.

En el caso concreto de Madariaga Auzoa, y de cara a implantar en el mismo un espacio complementario de ocio e interpretación de la naturaleza, el Plan Especial a redactar para la ubicación de esta actividad en la que se incluye la implantación de bungalows y camping deberá incluir un examen ambiental de alternativas en el que se utilizarán para su valoración los siguientes criterios:

— Ahalik eta eraginik txikiena Eremu horretan egon daitekeen intereseko landareari.

— Ahalik eta eraginik txikiena kultur ondareari.

— Ahalik eta eraginik txikiena paisaiari.

— Ahalik eta eraginik txikiena Lehenengo sektoreari.

— Edateko uraren horniketa-behar berriak bete eta ur zikin-kudeaketa egiteko garaian gaur egun dauden ur-baliabideen kopuruari eta kalitateari ez eragitea.

— Han beharko diren zerbitzuak (argindarra, telefonoa) ekarri eta lotuneak egiterakoan inguru horretako ingurumen balioetan eragin gogorrrak sortuko lituzketen ahalik eta lan osagarri gutxiena egin beharra.

Teknikoki arrazoizkoak diren aukeren ingurumen-azterketa honek azkenean aukeratutako irtenbidearen justifikazio batekin bukatu beharko du.

18. artikulua. Plangintza xehekatua eredu material eta dokumentala.

1. Plan Bereziak eta Partzialak.

a. Proiektu honen garapenerako bideratzen diren plan berezi eta partzialek, ezarritako hirigintza erregimen orokorreko zehaztapenei egokitzeaz gain, dagokien esparruaren antolaketa eta lurralde mugakideen arteko koordinazio egokia izatea ziurtatu beharko dute, baita urbanizazio elementuen kokapenari buruzko xehetasunei dagozkien ere, behar izanez gero, bere esku-hartze esparrua hasieran ezarritako mugetatik kanpo hedatuz.

Betebehar hau bereziki kontuan izango da proposatutako antolaketa aldatzen den kasuetan, eta proiektuak edo, beharrezkoak izanez gero, beste txosten paraleloek, esparru mugakideetan aldatuta suerta litezkeen urbanizazio elementuen gauzatzea era egokian bermatzen duten hirigintza kudeaketarako mekanismoen aplikazioari buruzko zehaztapenak erantsi beharko dituzte.

b. Plan Bereziak eta Partzialek, indarrean dagoen hirigintza legediaren arabera berezkoak zaizkien edukiaz gain, honako zehaztapen hauek ezarri beharko dituzte:

— Lagapen, berdinbanaketa eta urbanizazio eginbeharrak betetzeko epeen zehaztapena.

— Dagozkien eraikuntza lizentziak eskatzeko eta proiektututako lanak hasteko eta amaitzeko epeen zehaztapena.

— Dagozkien Gauzatze Unitateen mugaketa. Horrezaz gain, dagokien batez besteko probetxamendua ere finkatuko da, baldin eta Hiri Lurzorian Gauzatze Unitateen mugaketa proposatzen bada.

— Partzeletan ezarritako erabileren definizio zehatza —sestrako eta sestra gaineko solairuak; eta partzelaren zati erakiezina—, baita partzelei ezarritako erabilera publikoko zortasunena ere.

— Espazio publikoen antolaketa definizio zehatza, zolaketa, lorategi eta hiri-altzarien tratamendu irizpideak adieraziz.

— Ingurumen izaerako neurri babesle eta zuzentzaileak, beraien eraginkortasuna bermatzeko adinako xehetasunez. Uholdeak izateko arriskua duten gunetan bereziki arrisku horri buruzko xehekapen azterlanak gehitu beharko dira, bizilagunek eta ondasunek ez dutela kalterik izango eta eremu horien goragoko edo behegoko guneei uholdeak jasateko arriskuan ez zaiela kontrako eraginik sortuko egiaztatuz ahal izateko.

— Mínima afección a la vegetación de interés del área.

— Mínima afección sobre el patrimonio cultural

— Mínima afección paisajística.

— Mínima afección sobre el sector primario.

— Capacidad para cubrir las nuevas necesidades de abastecimiento de agua potable y gestión de aguas residuales sin afectar a la cantidad y calidad de los recursos hídricos existentes.

— Mínima necesidad de realizar obras accesorias para la traída y conexión de los diferentes servicios (electricidad, teléfono, etc.) que pudieran tener impactos severos sobre los valores ambientales del entorno.

Este análisis ambiental de las alternativas técnicamente razonables, deberá finalizar con una justificación de la solución finalmente adoptada.

Artículo 18. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

1. Planes Especiales y Parciales.

a. 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, 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.

b. 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 para la iniciación y finalización de las obras proyectadas.

— Delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución. Además, siempre que se plantee la delimitación de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se definirá el correspondiente aprovechamiento medio.

— Definición detallada de la implantación de usos en las parcelas —plantas sobre y bajo rasante; y partes no edificables de la parcela— así como de las servidumbres de uso público que se impongan a las mismas.

— Definición detallada de la ordenación de los espacios públicos con indicación de criterios de tratamiento de la pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

— Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. En especial en aquellas zonas con riesgo de inundabilidad se deberán incorporar estudios de detalle de dicho riesgo con el objetivo de poder comprobar que no se van a producir daños a las personas y los bienes y que no se va a afectar desfavorablemente a la inundabilidad aguas arriba y debajo de dichos ámbitos.

— Proiektu honen garapenean pertsona partikularren ekimenez eginiko Plan Bereziek eta Partzialek, indarrean dagoen hirigintza legedian ezarritako baldintzak ere bete beharko dituzte, jarraian ezartzen den hedadurarekin aipatutako kasuetan:

— Ukitutako jabeen zerrenda, bai eta esparru horretan dauden eta plangintzaren aurreikuspenen arabera hustu behar diren higiezinetakoko legezko egoiliar izatera duten beste eskubideen titular guztiena ere.

Horretarako, dagozkien katastroko eta erregistroko datuez gain, benetako jabeen zerrenda garbia aurkeztu beharko da, ukitutako finken egungo egoerari buruzko planoarekin batera, jabe bakoitzari esleitutako azalera adieraziz, bai eta bakoitzaren helbidea ere, jakinarazpenen ondorioetarako.

Aipatutako eskubideen gainerako titularren kasuan, aurreko baldintzez gain, legezko egoiliar izatea ere egiaztatu beharko da.

— Egoiliarrak berriro etxeratzeari buruzko erantzukizunen zehaztapena, hala dagokionean.

— Urbanizatzailearen eta Udalaren artean, eta haren eta orubeen geroko jabeen artean ezarri beharreko konpromisoak, era berezian aipatuz:

— Lurzoruaren Legeak ezarritako betebeharrak orokorren artean sartu gabeko hornidura komunitarioetarako eraikinen eraikuntza, hala dagokionean.

— Eraikinen etorkizuneko jabeek urbanizazio elementu batzuk zaintzea.

2. Xehekapen Azterlanak.

Antolaketa modu honi dagokion edukiaz eta proiektu honek edo proiektua garatzen duen plangintza xehekatuak kasu bakoitzean ezarritako gaiari buruzko zehaztapen partikularrez gain, Xehekapen Azterlanek honako zehaztapen hauek finkatuko dituzte:

a) Aurrez mugatutako Gauzatze Unitateekin bat datozen lurralde esparruen antolaketa garatu edo berregokitzen dutenek, zehaztu egin beharko dute, dagokion plangintza xehekatuak behar hainbat zehaztu ez duenean, partzela eraikigarri ezberdinei esleitutako hirigintza probetxamendua, aipatutako plangintza xehekatuak eta proiektu honek gai honi buruz ezarritako esparru arautzailearen barruan.

b) Era berean, aurreko atalean aipatzen diren Plan Partzial eta Bereziatarako gainerako zehaztapenak, aurrez behar hainbat zehaztasunez finkatu ez direnean, eta, behar izanez gero, hiriko zerbitzu sareen ibildee dagozkien eskema eta ezaugarriak ere gehituko zaizkie.

c) Partikularrek bultzatutako Xehekapen Azterlanek beren agirien artean sartu beharko dituzte kalera irtenarazi beharreko jabe nahiz legezko egoiliarren identifikazioa, ekimen partikularreko Plan Partzial eta Bereziatarako ezarritako baldintzetan.

d) Ingurumen izaerako neurri babesle eta zuzentzaileak, beraien eraginkortasuna bermatzeko adinako xehetasunez. Aurrekontuan sar daitezkeen neurriak, lan unitate modura dagozkien ekonomi sailean sartu beharko dira proiektuetan, eta aurrekontuan sartu ezin direnen kasuan, baldintza teknikoek barruan sartu beharko dira.

— Los Planes Especiales y Parciales de iniciativa particular que se formulen en desarrollo del presente proyecto deberán cumplimentar además, los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance, en los casos señalados, que a continuación se establece:

— 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.

En el supuesto de los restantes titulares de derechos mencionados, además de los requisitos anteriores, se deberá acreditar en cada caso la condición de residente legal.

— 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 a:

— Construcción, en su caso, de edificios destinados a dotaciones comunitarias no incluidas entre las obligaciones generales impuestas por la Ley del Suelo.

— Conservación de determinados elementos de urbanización por los futuros propietarios de las edificaciones.

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 definirán las siguientes determinaciones:

a) Aquellos 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.

b) Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los Planes Parciales y Especiales, 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.

c) Los Estudios de Detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los Planes Parciales y Especiales de iniciativa particular.

d) Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos, y las que no se puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

3.3. PLANGINTZAREN GAUZATZEA

19. artikulua. Xedapen Orokorrak.

1. Proiektu honetan eta proiektuaren garapenerako egitza plangintzan bildutako aurreikuspenen gauzatzea, indarrean dagoen hirigintza legedian eta aipatutako plangintzan xedatutakoari egokituko zaio.

2. Dagozkien Arau Bereziaren desjabetze sistemaren aplikazioa ezartzen deneko Hirigintza Esku-Hartzeetarako Eremuetan, zehaztutako honetako plangintza orokorrari dagozkien maila eta lotura arautzaileak izango ditu, eta hori aldatzeko Arau Subsidiarioen aldaketarako txostena bideratu beharko da.

3. Ezarritako hirigintza aurreikuspenak gauzatzearen ondorioz, bota behar diren eraikinetako legezko bizilagunen kaleratzea aurreikusten den guztietan, partaide diren eragileei dagozkien erantzukizunak zehaztu beharko dira, kaleratuen berretxeratze eskubideei erantzuteko.

20. artikulua. Plangintzaren gauzatze erregimena hiri lurzoruan.

1. Hirigintza Esku-Hartzeetarako Eremuen Arau Partikularretan eta proiektu honetako «Garapen, hirigintza kudeaketa eta gauzatze baldintzak» planoan mugatu eta zehaztu dira, hala dagozkionean, Gauzatze Unitate eta esparruak eta dagozkien Jarduera Sistemak. Beharrezkotzat irizten denean, beste Gauzatze Unitate batzuk ere mugatuko dira, indarrean dagoen hirigintza legedian ezarritako irizpideen arabera.

Lankidetzaren Sistemaren bidezko esku-hartzea aurreikusten den Gauzatze Unitateetan, Birpartzelazio Txostena hasitzat hartuko da dagozkion plangintza txostena indarrean sartzen denean, indarrean dagoen Kudeaketa Araudiko 101. artikuluan 1. epigrafeko a) atalean ezarritakoaren arabera.

2. Hiri Lurzoru gisa sailkatutako eta izaera orokorreko edo toki izaerako hornidura publikoetarako adskribatutako lurra lortzeko, hirigintza legedian xedatutakoa hartuko da kontuan.

Hori dela eta, Gauzatze Unitateen esparruan sarturik egon edo ez, Desjabetzearen bidez esku hartuko da aipatutako lurra lortzeko, bai dagozkien Arau Partikularretan hala ezarritako kasuetan, baita espresuki beste mekanismoren bat zehazten ez den beste kasu guztietan ere.

3. Hiri Lurzoru modura sailkatutako lur sailen partzelazioa indarrean dagoen hirigintza legedian xedatutakoari egokituko zaio, legedi horretan aurreikusitako txostena eginez.

21. artikulua. Plangintzaren gauzatze erregimena lurzoru urbanizagarrian.

1. Lurzoru Urbanizagarri gisa sailkatutako Hirigintza Esku-Hartzeetarako Eremuetan ezarritako antolaketa aurreikuspenen gauzatzea, dagozkien proiektu honetako Arau Partikularretan, nahiz egin beharreko garapen plangintzan xedatutakoari egokituko zaio.

Hori dela eta, aipatutako garapen plangintzak beharrezkotzat jotzen diren Gauzatze Unitateak mugatu eta hauek bakoitzari dagozkion Jarduera Sistema finkatuko du.

3.3. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 19. 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 en la vigente legislación urbanística y en el citado planeamiento.

2. En las Áreas de Intervención Urbanística en las que en las Normas Particulares correspondientes se establece la aplicación del sistema de expropiación, ésta determinación tendrá el rango y vinculación normativa propios del planeamiento general y su modificación requerirá la tramitación de un expediente de modificación de Normas Subsidiarias.

3. 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 deberán definir las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al realojo de aquellos.

Artículo 20. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo urbano.

1. En las Normas Particulares de las Áreas de Intervención Urbanística y en el plano «Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución» del presente proyecto se delimitan y definen, en su caso, 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.

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 en 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 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 el expediente previsto en el mismo.

Artículo 21. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo urbanizable.

1. La ejecución de las previsiones de ordenación establecidas en las Áreas de Intervención Urbanística clasificadas como Suelo Urbanizable, se ajustarán a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares del presente proyecto, como en el planeamiento de desarrollo a formular.

En ese sentido, el citado planeamiento de desarrollo, delimitará las Unidades de Ejecución que se estimen necesarias y definirá par cada una de ellas el correspondiente Sistema de Actuación.

2. Aurreko atalean xedatutakoari kalterik egin gabe, izaera orokorreko hornidura publikoetara adskribatutako lur sailak lortzeko ondorioetarako, aipatutako hirigintza legedian xedatutakoa hartuko da kontuan.

22. artikulua. Plangintzaren gauzatzeko erregimena lurzoru urbanizaezinean.

1. Oro har, lur sailak lortzeko ondorioetarako desjabetu egingo dira, Lurzoru Urbanizaezina gisa sailkatutako egoteaz gain, bai Arau Subsidiario hauetan bertan bai beren garapenerako egingo diren plangintza eta proiektuetan hornidura publikoetara xedatutakoak direnean.

2. Partzelazioak Lurzoru Urbanizaezinean.

a. Oro har eta desjabetze jardueren ondorio diren haiei kalterik egin gabe, Lurzoru Urbanizaezinean kokaturik dauden finken partzelazio edo bereizketei ekin aurretik, dagokien udal lizentzia lortu beharko da. Lizentzia ematea jarraian aipatutako diren zatiketa irizpide eta gainerako baldintzei egokitu beharko zaie.

b. Jarraian aipatzen den salbuespenarekin, proiektu hau onartu ondoren egin nahi diren finken partzelazioak honako zatiketa irizpide haiei egokitu beharko zaizkie:

Ez da onartuko 10.000 m² baino azalera gutxiagoko finkek sortzen dituen bereizketa edo zatiketarik, baldin eta alboko beste partzela batzuei erantsiko zaizkiela ziurtatzen ez bada.

Nolanahi ere, finka nagusiak ez du 25.000 m² baino azalera gutxiago izango, ezta 15.000 m² baino gutxiago ere finka hori nekazaritza intentsiboko gunean kokaturik dagoenean. Finkaren zati bat nekazaritza intentsiboko gunean kokaturik dagoenean, eta beste zati bat guneez arruntetan, finka nagusiak 25.000 m²-ko azalera izan beharko du gutxienez, guneez arrunteko metro koadroen eta nekazaritza intentsiboko gunekoen batuketaren ondorioz, azken hauek 1,66 koefizienteaz biderkatutakoak.

c. Guneez ezberdinetan baimendutako eraikuntzak, erabilerrak eta jarduerak ezartzeko, Arau hauetatik eskatutako gutxienezko gaineratutako partzela baldintza bete beharko da. Aipaturiko partzela eraikuntza eta erabilera horiei loturik geldituko da —erregistroan, etab.— ondorio guztietarako.

d. Proiektu hau onartu ondoren egin nahi diren bereizketak, beraien helburua edozein delarik ere, honako baldintza hauek bete eta beroriei egokitu beharko zaizkie:

— Nekazaritza ustiapenerako erabilerei edo baso erabilerei lotutako partzelak han-hemenka etendako lur sailaz osaturik egon ahal izango dira.

— Bestelako erabilerei lotutako partzelek han-hemenka eten gabeko osotasuna eratu beharko dute, hala dagokionean bertan kokatu beharko delarik dagokion eraikina edo instalazioa.

e. Finkaren azalera, Arau hauek erabilera eta eraikuntza baimenduen ezarpenetarako eskatzen dituzten ekarritako partzela azalaren mugetatik behera murriztea eragiten duten finka bereizketak ezin izango dira egin, baldintza horietan bereizitako zatiak aldi berean beste finka batzuekin elkartu eta finka berriek aipatutako mugak betetzen dituztenean izan ezik.

f. Arau Subsidiario hauek onartu aurreko eraikinetara adskribaturik dauden finkek, kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen gutxienezko gaineratutako partzelarako baldintzak edo eraikitako eraikuntza probetxamenduari dagokionez beharrezko gaineratutako partzelarako baldintzak betetzen ez dituztenak, beren egungo egoeran finkatuko dira.

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.

Artículo 22. Régimen de ejecución del planeamiento en suelo no urbanizable.

1. Con carácter general, a los efectos de su obtención, se procederá a la expropiación de aquellos terrenos que, además de clasificados como Suelo No Urbanizable, se destinen a dotaciones públicas, tanto en estas mismas Normas Subsidiarias como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo.

2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

a. Con carácter general, y sin perjuicio de aquellas que sean consecuencia de actuaciones expropiatorias, 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 que se citan a continuación.

b. Con la excepción que se indica a continuación, las parcelaciones de fincas, que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación del presente proyecto deberán ajustarse a los siguientes criterios de división:

No se admitirá segregaciones o divisiones de fincas que den como resultado fincas con superficie inferior a 10.000 m²., salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes.

De cualquier manera, la finca matriz no quedará con una superficie inferior a 25.000 m². ó 15.000 m². en el caso de que la finca se sitúe en la zona de agricultura intensiva. Cuando la finca se sitúe parcialmente en terrenos de la zona de agricultura intensiva y parcialmente en la zona común, la finca matriz deberá tener una superficie mínima de 25.000 m². que resulte de la suma de metros cuadrados de la zona común y de la zona de agricultura intensiva multiplicados, estos últimos por el coeficiente de 1,66.

c. 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 desde estas Normas. Dicha parcela quedará a todos los efectos, —registrales, etc— vinculada a las citadas edificaciones y usos.

d. 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.

— 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.

e. 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.

f. 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 la parcela aportada necesaria en relación al aprovechamiento edificatorio construido, se consolidan en su estado actual.

Eraikin horietan proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira. Hala ere, partzela horietan ezin izango da bereizketarik egin.

g. Proiektu hau onartu ondoren Lurzoru Urbanizaezinean burutzen diren bereizketak, Artikulu honetan xedatutakoaren aurka doazenak, eraikuntza eta erabilera baimenduen ezarpenaren ondorioetarako burutu gabekotzat hartuko dira; hortaz, eskatzaileak jatorrizko finka nagusia bakarria bailitzan jarri beharko du edo, baimendutakoa izanez gero, aurrez partzelazio lizentzia eskatu beharko du Arau hauetan ezarritakoaren arabera.

3.4. URBANIZAZIOAREN GAUZATZEA

23. artikulua. Urbanizazio lanak gauzatzeko proiektu motak.

1. Urbanizazio lanak zehaztu eta gauzatzeko, honako proiektu hauetakoren bat egin ahal izango da:

— «Urbanizazio Proiektuak», Lurzoru Legearen 15. artikuluan eta Hirigintza Plangintzari buruzko Araudiaren 67.ean arauturikoak.

— «Urbanizazio Lan Arruntetarako Proiektuak», Plangintza Araudiaren 67.3 artikuluan arauturikoak.

— «Eraikuntza proiektuen Urbanizazio Proiektu Osagarriak», partzela jakinen bat orubetzat hartzeko beharrezkoak dituen zerbitzuez hornitzeko, edo egungo urbanizazioa aldatu eta hobetzeari ekiteko eginikoak, dagokien plangintzan nahiz lizentzian ezarritako baldintzetan.

2. Honi dagokionez, Arau hauetan mugatzen diren Hiri Eremu bakoitzari dagozkion irizpide eta zehaztapenak, dagozkien Hirigintza Fitxetan edo beren garapenean eginiko plangintza xehekatuan zehazturikoak izango dira.

24. artikulua. Urbanizazio lanen proiektuetarako dokumentazio eta eduki arauak.

Egingo den Proiektua edozein motatakoa delarik ere, indarrean dagoen hirigintza legediak eskatutako dokumentu eta zehaztapenez gain, honako hauek ere izango ditu:

— Arau hauek eskaturikoak, Urbanizazioaren eraikuntza kalitateari eta zerbitzu mailari dagokienean, baita dagokien sektoreko Araudiak ezarritakoak ere.

— Proiektuak gauzatu nahi dituen dokumentu honetako, edo garatuko dituen plangintzako antolamendu, bide-sare eta zerbitzu-eskemei buruzko planoen kopiak.

— Indarrean dagoen legediak hirigintza oztopoak ezabatze-ari buruz ezarritako baldintzak eta eskakizunak zehatz-mehatz betetzen direla adierazten duen eranskina, gaiari buruz hartutako neurriak azalduz.

— Antolamendu Txostenean (I. DOK) azaldutako jasangarritasun irizpideen ezarpena. Irizpide hauen artean ondorengo hauek nabarmen daitezke:

— Ahaleginak egingo dira eremu zolagarri iragazkaitzak mugatzeko, era honetan lurzoruaren berezko irazte ahalmena mantendu ahal izan dadin. Oinezkoen guneetan eta ibilgailuen sarbideetan, euria irazten duten materialen erabilera proposatuko da.

— Zarata maila handiak dauden kasuetan, urbanizazioek kontuan izango dute aurreikusitako eraikinak izan behar duten erabileren arabera antolatzeko aukera, era horretan gutxien

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

g. Las segregaciones que se realicen en 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 edificaciones 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 autorizada, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

3.4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 23. Modalidades de proyectos para la ejecución de obras de urbanización.

1. La definición y ejecución de las obras de urbanización podrá efectuarse mediante:

— «Proyectos de Urbanización» regulados en los Artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

— «Proyectos de obras ordinarias de urbanización» regulados en el Artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

— «Proyectos de urbanización complementaria a los de edificación», formulados con el objeto de dotar a una determinada parcela de los servicios necesarios para su consideración como solar, o para proceder a la reposición y mejora de la urbanización existente, en los términos establecidos tanto en el planeamiento como en la licencia correspondiente.

2. A este respecto, los criterios y determinaciones correspondientes a cada una de las Áreas Urbanas que se delimitan en las presentes Normas, serán los definidos en cada caso en Fichas Urbanísticas correspondientes, o en el planeamiento pormenorizado que se formule en su desarrollo.

Artículo 24. Normas de documentación y contenido para los proyectos de obras de urbanización.

Cualquiera que sea la modalidad o tipo de Proyecto que se formule, además de los documentos y determinaciones exigidos por la vigente legislación urbanística, contendrá los siguientes:

— Los exigidos en las presentes Normas, tanto en lo referente a la calidad constructiva y nivel de servicio de la Urbanización, así como los establecidos por la Normativa sectorial correspondiente.

— Reproducción de los planos de ordenación, red viaria y esquemas de servicios del presente documento o del planeamiento que lo desarrolle, y que el proyecto tienda a ejecutar.

— Anexo en el que se indique de forma clara y pormenorizada el cumplimiento de los condicionantes y exigencias establecidos en la normativa vigente en materia de supresión de barreras urbanísticas, con una descripción de las medidas adoptadas al respecto.

— Aplicación de criterios de sostenibilidad descritos en la Memoria de Ordenación (DOC 1). Entre los mismos, caben destacar los siguientes:

— Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

— En caso de que existan niveles altos de ruido, las urbanizaciones tendrán en cuenta la posibilidad de ordenar los distintos edificios previstos en función de los usos que van a tener

erabiltzen direnak (industrialak, zerbitzuetakoak) zaraten ondorioak gehien jasaten duten eraikinen (etxebizitzak, eskola ekipamendua, osasun ekipamendua) pantaila akustiko modura erabili ahal izan daitezzen.

— Esparru desberdinetako espazio publikoetan eta eraikin berrien espazio komunetan kontsumo txikiko argi sistemak eta, aldi berean, argi kutsadura saihestuko dutenak erabiliko dira.

— Zaborra gaika biltzeko leku egokiak aurreikusi beharko dira.

— Lurzoru urbanizagarrietako garapenei dagozkien plan partzialak gauzatzeko beharrezkoak diren urbanizazio proiektuek, gainera, ingurugiroa eta paisaia berrezartzeko proiektua izango dute, besteak beste ondorengo atal hauek bilduko dituenak:

— Eraikuntza lanen eta jarduera osagarrien gauzatzeak ukitutako eremuen analisia, eta horien artean: Instalazio osagarriak, zabortegi berriak, eraikuntza lanetan erabili beharreko materialak ateratzeko guneak, lur azaleko isurketa uren drenaje sarea, obrarako irekitako bide eta sarbideak, etab.

— Paisaiaren integrazioa lortzeko ukitutako eremuan burutu beharreko jarduerak, arreta berezia jarriz honako zeregin hauetan: Isurketa uren drenaje sare berria, sektorearen integrazioa guneko orografiari (ezponda etzanak, ezpondak egonkortzeko teknika «biziak») eta ibaiertzei dagokienean, eremu zola-garrien mugaketa, garrantzi naturalistikoa duten arboladiekiko eraginaren minimizazioa, berriztapenean erabili beharreko landareen eta hauek landatzeko eta mantentzeko metodoen deskribapena, lur zoruaren ezaugarri bioklimatikoei egokitu beharko baitzaie eta paisaiarekiko pantaila moduko zeregina betez kokatu ahal izango baitira, etab.

Era berean, behar bezala arrazoitu beharko dute:

— Plan partzialetarako beharrezkoa den ur-hornidura izatea eta guneko baliabide hidrikoen gainean ondorio kuantitatiborik ez eragitea.

— Urbanizazio esparru bakoitzeko saneamendu eta hornidura sareen egokitzapena. Hustu beharreko urak pilatu egin daitezkeela eta saneamendu eta hornidura sareetako presioa eta emariak ere handitu egin daitezkeela ikusirik, kontuan hartu beharko da gainerako hiri eremuek edo eremu urbanizagarriek izan dezaketen eragina, sareek gainezka egitea galarazteko. Saneamenduaren eta euri uraren sarea bereizi motakoa izango da. Esparru urbanizagarri berrietan sortutako hondakin urak batez ere saneamendu sare orokorrera isuriko dira eta, behar izanez gero, arazketa sistema berri autonomoak ipini beharko dira.

— Esparru urbanizagarri berrietan beharrezkoak diren sarbideen ahalmena, izango dituzten sarrera-irteeren arabera, esparru horien eta udalerriko gainerako guneen arteko sarrera-irteera eta mugikortasun arazoak modu egokian konpondu ahal izateko.

— Udalerritik esparru berri horietarainoko garraio publikoak bultzatu eta diseinatzea, eta sarbide onak eta egokiak izatea oinezkoentzat eta bizikletarientzat.

25. artikulua. Urbanizazio proiektuen antolamendu egokitzapenak egiteko aukeraren mugak.

Urbanizazio proiektuek, Espazio Libre eta Komunikabideen Toki Sistemako Elementuen antolamendu lerrokadurak eta sestrak berregokitu ahal izango dituzte, zenbait unetan indarrean dagoen Lurzoru Legearen (1976) 49. artikuluko erregi-

dichos edificios, de forma que aquellos menos utilizados (industrial, servicios) puedan servir de pantallas acústicas respecto de aquellos edificios más sensibles al ruido (viviendas, equipamiento escolar, equipamiento sanitario).

— En los espacios públicos de los diferentes ámbitos y en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.

— Se preverán espacios adecuados para la recogida de basura selectiva.

— Los proyectos de urbanización necesarios para ejecutar los planes parciales referentes al desarrollo de los suelos urbanizables incluirán, además, un proyecto de restauración ambiental y paisajística que recoja, entre otros, los siguientes aspectos:

— Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias, tales como: Instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras de nueva creación, zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras, red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

— Actuaciones a realizar en el área afectada para conseguir la integración paisajística de la actuación, con especial atención a: Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía, integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, técnicas «vivas» de estabilización de taludes) y los bordes de los cauces, limitación de las áreas pavimentables, minimización de la afección a las masas arboladas de interés naturalístico, descripción de las especies vegetales que se van a utilizar en la restauración y de los métodos de implantación y mantenimiento de las mismas, que tendrán que adecuarse a las características bioclimáticas y del terreno y podrán ubicarse con una función de apantallamiento paisajístico, etc.

Asimismo, justificarán debidamente:

— La existencia de dotación de agua necesaria para los planes parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo sobre los recursos hídricos de la zona.

— La adecuación de las redes de saneamiento y abastecimiento de cada ámbito de urbanización. Dada la posible acumulación de caudales a evacuar así como la presión y caudales de la red de abastecimiento y saneamiento, se tendrá en cuenta la posible influencia de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, de manera que se evite una sobresaturación de las redes. La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo. Las aguas residuales generadas en los nuevos ámbitos urbanizables serán conducidas, prioritariamente a la red general de saneamiento y si fuera preciso se deberán instalar nuevos sistemas de depuración autónomos.

— La capacidad viaria de los accesos necesarios para acceder a los nuevos ámbitos urbanizables en función de la frecuentación que van a soportar, de forma que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad entre dichos ámbitos y el resto del municipio.

— La potenciación y diseño de líneas de transporte público del municipio hasta esos nuevos ámbitos y la existencia de buena accesibilidad peatonal y ciclista a los mismos.

Artículo 25. Límites de la posibilidad de efectuar adaptaciones de la ordenación por los proyectos de urbanización.

Los proyectos de Urbanización podrán adaptar las alineaciones y rasantes de ordenación de los Elementos del Sistema Local de Espacios Libres y Comunicaciones, afectando incluso, de forma puntual, a la zonificación pormenorizada relativa a los

menaren eraginpean ez dauden azken sistema horren eta espazio libre arrunten (erabilera xehekatuko guneak) elementuei buruzko zonifikazio xehekatuari ere eraginez.

Aukera hori, ordea, ez zaio partzelen edo Lege horren 49.2 artikulua erregimenpean dauden espazio libreen zonifikazio xehekatuari hedatuko, eta ez du ibilgailuen edo oinezkoen bide elementuak giterik edo ezabatzerik ere eragin ahal izango.

26. artikulua. Partikularrek gauzatutako urbanizazio proiektuak.

1. Behin-betiko onartutako «urbanizazio proiektu» baten aurreikusitako lanak gauzatzeko, ez da aurrez udal lizentzia eskatu eta lortu beharrik izango.

2. Lanen hasieraren jakinarazpenak, Alkateari zuzendu eta lanen titularrak edo honen ordezkariak izenpetutakoak, besteak beste izan beharko ditu bien datuak, egin behar den lan zatiaren identifikazio grafikoa, lan unitateen zerrenda eta onartutako proiektuaren aurrekontuko sistematika eta zehaztapenei buruzko lan neurketak, lanak gauzatzeko arduratuko den enpresa eraikitzailearen eta Teknikari Zuzendariaren edo Teknikari Zuzendarien nortasuna eta zuinketa eskaria.

3. Lanen gauzatea kontrolatzeko udal prozesuan, zehazki, dokumentu honen 31. artikulua aplikatuko da. Hori, indarrean dagoen antolamendu juridikoak ezarritako edozein mekanismoren bidez gauzatu diren udal kontrolerako ahalmenei kalterik egin gabe.

4. Lan arruntei buruzko Proiektuak eta eraikuntzaren Proiektu osagarriak dagokien udal lizentzia lortzeari loturik egongo dira, Arau hauen 31. artikuluan xedatutakoaren arabera.

3.5. ERAIKITZEKO AHALMENAREN ERABILERA

27. artikulua. Eraikitzeke ahalmenaren erabilera hiri lurzoruan.

1. Hiri Lurzoru gisa sailkatutako Hiri Eremuen barne hartutako partzelak izanik, ezin izango da eraikuntza lizentziarik eman harik eta dagozkien Plan Berezi edo Xehekapen Azterlanak behin-betiko formulatu eta onartzen ez diren arte, berauen formulazio baldintza gisa ezartzen baita.

Partzela horietan aipatutako baldintzak betetzen ez diren bitartean, indarrean den hirigintza legedian partzelak orubetzat hartu ahal izateko ezarritako baldintzak bete gabetzat joko dira.

2. Aurreko atalean azaldutako egoeran aurkitzen ez diren partzelen kasuan, bere fatxada guztien lerroak, sestrak, altuerak, profila eta eraikuntza sakonera zehazturik izan beharko dituzte orubetzat hartu ahal izateko.

Zehaztapen horiek oso-osorik finkatzen ez badira, Udalak dagokion lizentzia ukatu eta Xehekapen Azterlan bat egitea eskatu beharko du.

3. Ezin izango da ezein kasutan gauzate unitateetan sartutako partzeletan eraikitzeke lizentziarik eskatu edo eman, dagozkien «onura eta zergen berdinbanaketa» eta «urbanizazio» proiektuak, partzelei eta berauen titularrei esleitutako lagapen eta urbanizazio betebeharrak zehazten dituztenak, behin-betiko onartzen ez diren bitartean (Arau hauen 31. artikulua).

Dokumentu honetan adierazitako urbanizazioa gauzatzeko epeak, lagapen eta berdinbanaketaren betebeharrak legalak betetzeko epeak ere izango dira.

elementos de este último sistema y de los espacios libres comunes (zonas de uso pormenorizado) no sometidos al régimen del art. 49 de la vigente Ley del Suelo (1976).

Esta posibilidad, sin embargo, no será extensible a la zonificación pormenorizada de las parcelas o de los espacios libres sometidos al régimen del art. 49.2 de la Ley, ni podrá suponer la apertura o eliminación de elementos de vialidad rodada o peatonal.

Artículo 26. Ejecución de proyectos de urbanización por los particulares.

1. La ejecución de las obras previstas en un «proyecto de urbanización» definitivamente aprobado no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

2. La notificación del comienzo de las obras, dirigida a la Alcaldía y suscrita por el titular de las obras o personas que lo represente, deberá contener los datos de ambos, identificación gráfica de la parte de obra a realizar, relación de unidades de obra y mediciones de la misma referida a la sistemática y definiciones del presupuesto del proyecto aprobado, identidad de la empresa constructora encargada de la ejecución y del Técnico o Técnicos Directores de obra y solicitud de replanteo.

3. En concreto, en el proceso de control municipal de la ejecución de las obras, serán de aplicación el artículo 031 del presente documento. Ello, sin perjuicio de las facultades de control municipal que se ejercerán a través de cualquiera de los mecanismos que establece el ordenamiento jurídico vigente.

4. Los Proyectos de obras ordinarias y los Proyectos complementarios a la edificación estarán sujetos a la obtención de la correspondiente licencia municipal, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 031 de estas Normas.

3.5. EJERCICIO DE LA CAPACIDAD DE EDIFICAR

Artículo 27. Ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.

1. Tratándose de parcelas incluidas en Áreas Urbanas clasificadas como Suelo Urbano en las que se establece la condición de su formulación no podrán otorgarse licencias de edificación en tanto sea formulado y aprobado definitivamente el correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

En dichas parcelas, en tanto no se cumplieren los requisitos mencionados, se considerarán incumplidos los condicionantes establecidos en la legislación urbanística vigente para su consideración como solares.

2. En el supuesto de parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior, deberán tener definidas las alineaciones de todas sus fachadas, las rasantes, las alturas, el perfil y el fondo de edificación, para que puedan ser consideradas como solares.

En el caso de que dichas determinaciones no estén definidas en su integridad, el Ayuntamiento deberá denegar la licencia correspondiente, y exigir la formulación de un Estudio de Detalle.

3. En ningún caso podrá solicitarse ni concederse licencia de edificación en las parcelas incluidas en Unidades de Ejecución en tanto no se hayan aprobado definitivamente los correspondientes Proyectos de «equidistribución de beneficios y cargas» y de «urbanización», que definan las obligaciones de urbanización y cesión asignadas a las mismas y a sus titulares (artículo 31 de las presentes Normas).

Los plazos para la ejecución de la urbanización señalados en este documento constituyen igualmente plazos para el cumplimiento de los deberes legales de cesión y equidistribución.

4. Orubetzat hartzeko beharrezkoak diren baldintzak bitzen dituzten partzelen kasuan, dagokien eraikitze lizentzia ematea beharrezkoak diren urbanizazio lan osagarriak edo dagoen urbanizazioaren berritze eta hobetze lanak aldi berean gauzatzearen baldintzapean utzi ahal izango da, plangintzak ondorio hauetarako ezarritakoaren arabera.

5. Eraikuntza lizentzia eskatu eta lanak hasi eta amaitzeko epeak hirigintza fitxetan xedatutakoaren arabera zehaztuko dira.

Aipatutako epeak, hala dagokionean eraikuntzaren aurretik edo aldi berean, eta eraikuntza beraren osagarri modura gauzatu beharreko urbanizazio lanei buruz ere ezarriko dira.

28. artikulua. Antolamendutik kanpoko eraikuntza, instalazio eta erabilerak.

Arau hauetan adierazitakoak dira. L.L.T.B.aren 60. artikuluko murriztapenei loturik geratuko dira eta dokumentu honek finkatutako edo garapen planek eta gauzatzeko proiektuek ezarritako epeetan edota, beste zehaztapenik izan ezean, sistema orokorrak edo lokalak sortzeko edo hobetzeko beharrezkoa denean eraitsi edo kendu beharko dira.

Antolamenduz kanpokotzat aitorzen dira legeztagarriak ez diren eraikin eta/edo erabilerak eta udal lizentziarik ez dutenak, lizentzia hau nahitaezkoa izango delarik. Edozein interesdunek edo Udalak berak hala eskaturik eraitsi edo kendu ahal izango dira.

Dokumentu honen behin-betiko onespeneraren aurretik eraikitzaudeen eta berarekin bat ez datozen gainerako eraikin, instalazio eta erabilerak, iraun ahal izango dute aipatutako 60. artikuluko mugak aplikatu behar izan gabe, baina eraitsi edo kentzen direnean, bere xedapenei estuki loturik geratuko dira.

29. artikulua. Lurzoru urbanizagarrian eraikitze ahalmenaren erabilera.

Lurzoru Urbanizagarrian eraiki eta jarduerak ezartzeko ahalmenaren erabilera Arau hauetan eta, hala dagokionean, beraren garapenean burutuko diren Plan Bereziatan xedatutakoari egokituko zaio, baita 1976ko L.L.T.B.aren 17, 19, 21 eta 22. artikuluetan xedatutakoari ere.

30. artikulua. Antolamenduz kanpoko eraikin, instalazio eta erabilerak lurzoru urbanizaezinean.

1. Antolamenduz kanpokotzat aitorzen dira Arau hauetan edo, hala dagokionean, egin daitezkeen Plan Bereziatan xedatutakoaren arabera legeztagarriak ez diren egungo eraikin, instalazio eta erabilerak.

2. Ondorio horretarako, honako eraikin eta instalazio hauek hartuko dira ez-legeztagarritzat:

a) «Babes Berezia» duten guneeetan eta Sistema Orokorreran, horietako bakoitzerako ezarritako eraikuntza erregimenari egokitzen ez zaizkion guztiak.

b) Gainerako guneeetan, beren ezaugarriak direla eta soilik espresuki debekatutako erabilerak ezartzera xeda daitezkeen guztiak, eta, horien artean, eraikin bakoitzeko bi (2) unitate baino gehiagoko Etxebizitza Erabilerara xedatutakoak.

Derrigorrezko udal lizentziarik izango ez balute eta indarrean dauden Arauak onartu ondoren eraikitakoak izango balira, muga hori ere bi (2) etxebizitza unitatetakoak izango da.

4. En el supuesto de parcelas que reúnan los requisitos necesarios para su consideración como solar, la concesión de la correspondiente licencia de edificación podrá condicionarse a la ejecución simultánea de las obras de urbanización complementarias que resulten necesarias o a la reposición y mejora de la urbanización existente, de conformidad, a esos efectos, con lo establecido en el planeamiento.

5. Los plazos para la solicitud de licencia de edificación, e inicio y finalización de las obras se definirán según lo dispuesto en las fichas urbanísticas.

Dichos plazos también serán establecidos en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse previa o simultáneamente a la edificación, y complementariamente a la misma.

Artículo 28. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.

Son los señalados en las presentes Normas. Quedan sujetos a las restricciones del artículo 60 del T.R.L.S. (1976) y deberán ser demolidos o suprimidos en los plazos fijados por el presente documento, o en los que establezcan los planes de desarrollo y los proyectos de ejecución, o a falta de otras determinaciones, cuando ello sea preciso para crear o mejorar sistemas generales o locales.

También se declaran fuera de ordenación los edificios y/o los usos no legalizables y carentes de licencia municipal siendo ésta preceptiva. Su demolición o eliminación podrá llevarse a cabo a instancia de cualquier interesado o del propio Ayuntamiento.

Los restantes edificios, instalaciones y usos erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva de este documento y disconformes con éste, pueden subsistir sin que les sean aplicables las limitaciones del citado Artículo 60, pero cuando sean demolidos o suprimidos, quedarán estrictamente sujetos a sus determinaciones.

Artículo 29. Ejercicio de la facultad de edificar en el suelo no urbanizable.

El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el Suelo No Urbanizable se acomodará a lo dispuesto en las presentes Normas y, en su caso, en los Planes Especiales que se formulen en su desarrollo, así como en los artículos 17, 19, 21 y 22 de T.R.L.S./1976.

Artículo 30. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.

1. Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no resulten legalizables, de conformidad con lo dispuesto en las presentes Normas, o, en su caso, por los Planes Especiales que se formulen.

2. A tal efecto, se considerarán como «no legalizables» los edificios e instalaciones siguientes:

a) En las Zonas objeto de «Protección Especial» y en los Sistemas Generales, todos los que no se ajusten al régimen de edificación establecido para cada una de ellas.

b) En el resto de las zonas, todos los que por sus características puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa, y, entre ellos los destinados a Usos de Vivienda con más de dos (2) unidades de vivienda por edificio.

Si carecieran de la preceptiva licencia municipal y hubiesen sido construidos con posterioridad a la aprobación de las vigentes Normas, este límite será también dos (2) unidades de vivienda.

3. Aurreko epigrafeko a) eta b) ataletan zehaztutako kasuetan biltzen diren eraikin eta instalazioak, administrazio espediente batzek beren eraispenerako epeak finkatzen ez dituen artean, Lurzoruaren Legearen 60. artikuluko 1. epigrafeak zehaztutako «antolamenduz kanpoko» erregimen arinduari adskribatutzat hartuko dira.

4. Arau hauen zehaztapenen bat betetzen ez duten antolamenduz kanpokotzat aitortu gabeko eraikin eta instalazioetan, Udalak zehaztapen hauei guztiz edo zati batean egokitzea eskatu ahal izango du, eraikin edo instalazio hauek kokaturik daudeneko finka ukitzen duen edozein hirigintza lizentzia emateko alde zureko edo aldi bereko baldintza gisa.

LAUGARREN TITULUA

4.1. LIZENTZIAK (LANAK ETA INSTALAZIOAK BURUTZEKO ETA JARDUERAK EZARTZEKO LIZENTZIEN ESKAERA, IZAPIDEAK ETA KONTROLA ARAUTZEN DITUZTEN ORDENANTZAK)

31. artikulua. Lizentzia behar duten egintzak.

1. Indarrean dagoen hirigintza legedian –Hirigintza Diziplinaren Araudiko 1. Artikulua eta honekin bat datozenak– banan-banan aipatutako egintzez gain, eta sustatzailea edozein delarik ere, lizentzia beharra izango dute:

a. Obra lagungarriek, hala nola, finka, orube eta lur sailen itxitura lanek; babes hesiak, aldamiok, habe euskarriak eta eraikuntza lanen gainerako elementu lagungarriak jartzeak, teillatu eta estalkien konponketek, fatxadak edo urbanizazio elementu bereziak –zerbitzu hartuneak, errepideen zoladura berri- tzeak, etab.– amaitzeko lanek, eta errotulu, toldo edo markesinak jartzeak.

b. Industria edo hirugarren sektoreko erabileren ezarpenak, eta erabilera edo jarduera aldaketa eragiten duen edozein ekintzak.

c. Erauzketa erabileren ezarpenak, agregakinen erauzketa eta harrobi ustiapena esaterako.

d. Mota guztietako nekazaritza ustiapenetara xedatutako eraikin eta instalazioen ezarpenak.

e. Lurzoru Urbanizaezinean, lurraldearen ustiapenarekin zerikusirik ez duten egoitza erabileren, edo baimena behar dezaketen landaz kanpoko beste erabileren ezarpenak.

f. Lurzoru Urbanizaezinean kokatutako finka bateko bereizketak, indarrean dagoen plangintzak erabilera eta/edo eraikin ezberdinetarako gutxieneko gehikuntza edo partzelazio azalera zehazten dituen.

g. Lurzoru Urbanizaezinean bideak eta pistak egin edo aldatzeak.

h. Suebakiak egiteak.

i. Putzuak eta lubakiak egiteak.

j. Kanpinak eta kanpalekuak jartzeak.

k. Modu iraunkorrean edo noizbehinka –asteburuetan, urte sasoi jakinetan edo beste aldi batzuetan–, logela, ostatu edo asialdirako leku gisa erabiliak izan daitezkeen eraikin aurrefabrikatuak, karabanak edo beste edozein elementu, baita inolako zimendurik gabe ere, ipintzeak.

3. Los edificios e instalaciones comprendidos en los casos definidos en los apartados a) y b) del epígrafe anterior, en tanto no se fijen por algún expediente administrativo plazos firmes para su demolición, se considerarán adscritos al régimen de «fuera de ordenación» atenuado, definido por el epígrafe 1 del Artículo 60 de la Ley del Suelo.

4. En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación que incumplan alguna de las determinaciones de las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación total o parcial a dichas determinaciones 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.

TITULO CUARTO

4.1. LICENCIAS (ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD, TRAMITACIÓN Y CONTROL DE LA EJECUCIÓN DE LICENCIAS PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES, Y LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES)

Artículo 31. 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 de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización –acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc.– y la colocación de rótulos, toldos o marquesinas.

b. La implantación de usos industriales o terciarios y cualquier actuación que implique un cambio de uso o actividad.

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.

e. La implantación en el Suelo No Urbanizable tanto de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio, como de otros 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 y zanjas.

j. La instalación de camping 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–.

1. Mota guztietako lurak, ibilgailuen, makinaren, materialen edo beste gai batzuen biltegi modura erabiltzeak.

m. Lurren betetze eta egokitze lanek.

n. Jabetza publikora adskribatutako espazio eta esparruak, modu iraunkorrean edo behin-behinean, okupatzeak.

2. Hemen azaldutako lizentzia behar duten egintzen zerrenda mugagabea da, baimen beharra izango dutelarik hirigintza plangintzan araututako lurzoru gaineko edo azpiko edozein jarduerak ere, eta bereziki eraikinaren eraldaketa edo aldaketa fisikoa eragiten dutenek, baldin eta lizentzia premiarik eza espresuki aurreikusirik ez badago behintzat.

3. Udalerriko edozein motatako lurzorutan ondasun publikoak administratzen dituzten Estatuko eta Autonomi Erkidegoko Organoek edo Zuzenbide Publikoko Erakundeek bultzatutako aurreko epigrafeetako zerrendetan agertzen diren egintzek ere, udal lizentzia beharko dute, indarrean dagoen legedian ezarritako baldintzetan.

4. Ez da lizentziarik behar izango, ordea, eraikinen barruan segurtasun baldintza orokorrei edo sare nagusietako hartunei eragiten ez dieten instalazioen konponketa edo berritze lanak gauzatzeko, ezta barne eremuen banaketari eta kanpoko fatxadari edo egitura elementuei eragiten ez dieten lurzoru, sabai eta paramentu amaierak konpondu edo berritze lanak egiteko ere. Hala ere, Udalaren baimenak bideratu beharko dira etxebizitza lokalak edo bestelakoak berri edo egokitzeko lanak egiteko beharrezkoak izan daitezkeen polipastoak eta edukiontziak ipintzeko.

5. Aurreko epigrafeetan aipatutako lizentzia eskatu eta lortzea, hala dagokionean indarrean dagoen legediaren arabera nahitaezkoak diren gainerako baimen, txosten, izapide, etab.en kaltetan izan gabe ulertuko da.

6. Horren haritik, obra txikiak modura hartuko dira teknika xumeko eta ekonomi nahiz eraikuntza aldetik garrantzi gutxi duten kanpoko edo barruko lanak, hots, bolumenik, erabilera objektiborik eta etxebizitza eta lokal kopururik aldatzen ez dutenak, eta egiturari edo kanpoko diseinuari, edo eraikinaren edo instalazioaren segurtasun eta bizigarritasun baldintzei eragiten ez dietenak. Horien artean sartzen dira, besteak beste, etxebizitzaren, lokalen eta eraikinen barneko banaketaren aldaketa, beraien erabilera edozein delarik ere; finka, orube eta lur sailen itxitura lanak; babes hesiak, aldamiok, habe euskarriak eta eraikuntza lanen gainerako elementu lagungarriak jartzea, teilatzea eta estalkien konponketak, fatxadak edo urbanizazio elementu bereziak —zerbitzu hartuneak, errepedeen zoladura berriak, etab.— amaitzeko lanak, eta errotulu, toldo edo markesinak jartzea eta antzeko beste batzuk.

7. Jarduera ezarpen modura, berriz, lur sail, eraikin edo lokal jakin batean, ex novo modura edo lehengo beste baten ordeztu jarduera zehatz bat garatu nahi duen ekintza hartuko da, zeina indarrean dagoen hirigintza legedian nahiz aplikatu daitezkeen legezko beste xedapen batzuetan ezarritakoari egokitu beharko zaion.

Hala dagokionean hirugarrengogan eragin ditzaketen eragozpenak eta indarrean dagoen legedian horri buruz ezarritakoa kontuan harturik, jarduera horiek, besteak beste, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudian, edo araudi hori ordezkatu edo osatzen duten arauetan ezarritakoari egokitu behar ote zaien ala ez eta, beraz, dagokion irekitze lizentzia nahitaezkoa den ala ez, horren arabera bereizten dira.

1. El uso de todo tipo de terrenos como depósito —almacén de vehículos, maquinaria, materiales u otros elementos—.

m. Rellenos y acondicionamiento de terrenos.

n. La ocupación, sea con carácter provisional o 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. Los actos relacionados en los epígrafes anteriores que se promuevan por Órganos 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 obras de reparación o renovación de terminaciones de suelos, techos y paramentos, que no afecten a las distribuciones de los espacios interiores ni a los elementos estructurales o a las fachadas exteriores. Sin embargo, deberán tramitarse permisos del Ayuntamiento para la instalación de polipastos y contenedores que puedan ser necesarios para la ejecución de las obras de reforma o acondicionamiento de locales de vivienda u otros.

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 sentido, 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 las 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 de las obras, la reparación de cubiertas, azoteas, terminaciones de fachada o elementos puntuales de urbanización —acometidas de servicios, reposiciones de pavimentación, etc— y la colocación de rótulos, toldos 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.

Jardueraren ezarpena dela eta lanen batzuk gauzatzea beharrezkoa gertatzen bada, batari zein besteei dagozkien baimen eskaerak txosten bakar batean egin ahal izango dira, eta udal ebazpena ere bakarra edo aldi berekoa izan daiteke. Bestela, nahikoa izango da dagokion irekitze eta/edo jarduera lizentziaren izapidea egitea.

8. Erabilera aldaketaren bat –hirugarren sektoreko erabileratik egoitza erabilerara– suertatzen den kasuetan, lehenbizi erabileraren aldaketari dagokion lizentzia bideratu beharko da, eta gero lanen lizentzia. Arau hauetatik bultzatu eta baimendutako ekintza hauek espresuki arauturik daude Hiriko Egoitza Lurzoruko esparru finkatueta behe-solairuen eta bestelako lokalen erabilera aldaketara zuzenduriko ekintzak arautzeko Ordenantzian.

9. Lurzoru Urbanizaezinean, txabola, borda edo mendiko aterpeetarako lizentziak behin-behinean gauzatuko dira, gehienaz ere 2 urteko epeaz, eta epe hori igaro ondoren, hurrenez hurren berritu ahal izango da justifikatu dituen jarduerak irauten duen bitartean. Udalak bankuko berme bat eskatu ahal izango du, lizentzia berritzen ez denean eraikin horiek kentzen izan ditzakeen gastuen ordainketa bermatzeko.

Lurzoru Urbanizaezinean barruan, baso erabilerako guneetan behin-behineko lizentziak eman ahal izango dira, gehienaz ere berritu ezin daitekeen urtebeteko epeaz, basozaintzarekin zerikusia duten tresna eta gaiak biltegitatu eta gordetzeko erabiliko diren behin-behineko eraikinak eraikitzeko. Aurreko atalean bezala, Udalak bankuko berme bat eskatu ahal izango du.

10. Era berean, lur zoruaren kutsadurari aurre egin eta ondorioak zuzentzeko 1/2005 otsailaren 4ko Lege Autonomikoaren 17. artikuluan xedatutakoaren arabera, jardueraren bat ezartzeko edo hedatzeko edota lur mugimenduak burutzeko lizentzia eskari guztiek lurzoruaren kalitatea aitortzeko prozedura burutu beharko dute aipatutako lizentzia lortu aurretik, baldin eta aitorten hori aurretik eginga ez badute behintzat.

32. artikulua. Lizentzia eskaeren eduki orokorra.

1. Alkateari zuzendua eta interesdunak edo bere ordezkariak sinatua, lizentzia eskaerak sinatzaileari dagozkion datuak eta eskatzen den lizentziari loturiko lan motaren identifikazioa –obra, jarduera edo instalazioa– eduki beharko ditu.

Eskaerarekin batera, lizentzia motaren arabera beharrezkoak diren dokumentuak –legediak ezarritako kopuruan, baina gutxienez hiru aletan– aurkeztuko dira, proiektu honetan adierazitakoak eta, hala dagokionean, beste xedapen batzuek eska ditzaketanak barne.

Administrazioen beste erakunde batzuk aurrez eman beharreko txosten edo baimenen, edo erakunde horien aurrean egin beharreko beste edozein zuzemena eraginpean jarri behar diren txostenen kasuetan, aurkeztu beharreko dokumentuen kopia kopurua gutxienez bostekoa (5) izango da, baldin eta dagokion zuzemena Udalak egin behar badu.

Dokumentu tekniko guztiak sinatu beharko dituzte bai eskaetzaileak baita, hurrengo Artikuluan adierazitako salbuespenez, erantzukizuna duen profesionalak ere, azken kasu honetan dagokion Elkargo Ofizialaren oniritzia ere sartu beharko delarik.

2. Lizentzia eskaeretan, bertan aipatutako jardueren eduki, helburu eta hedadura argi eta garbi ulertzeko beharrezkoak diren dokumentu eta datu guztiak sartuko dira beti.

Si la implantación de la actividad hace necesaria la ejecución de obras de algún tipo, las solicitudes de autorización correspondientes a éstas y a aquella 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.

8. En los casos en que se plantee un cambio de uso –terciario a vivienda– se deberá tramitar inicialmente una licencia de cambio de uso y posteriormente licencia de obras. Estas actuaciones, quedarán expresamente reguladas mediante una Ordenanza reguladora de las actuaciones tendentes a la modificación de uso de plantas bajas y otros locales en ámbitos consolidados de Suelo Urbano residencial.

9. En el Suelo No Urbanizable, las licencias para txabolas, bordas o refugios de montaña se realizarán siempre en precario, con un plazo máximo de 2 años, transcurridos los cuales, podrá renovarse de forma sucesiva mientras continúe la actividad que las ha justificado. El Ayuntamiento podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de dichas edificaciones, en el caso de no renovarse su licencia.

En las zonas consideradas de uso forestal, dentro del Suelo No Urbanizable, se podrán otorgar licencias, en precario, por un plazo máximo de un año no renovable, para la construcción de edificaciones provisionales para el almacenamiento y conservación de útiles y productos relacionados con la actividad forestal. Al igual que en el apartado anterior, el Ayuntamiento podrá exigir un aval bancario.

10. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley Autonómica 1/2005, de 4 de febrero, de Prevención y corrección de la contaminación del suelo, todas aquellas solicitudes de licencias de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras habrán de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo previamente a la obtención de la citada licencia, siempre y cuando no se cuente de forma previa con dicha declaración.

Artículo 32. 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 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 previo a emitir por otros organismos de las 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 (5) el número de copias de los documentos a presentar.

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.

Oro har, eta horri buruz adierazten diren salbuespenak alde batera utzi gabe, honako agiri hauek erantsi beharko zaizkie proiektu teknikoei:

a. Gauzatu nahi diren obra, jarduera edo instalazioen txosten deskriptiboa, indarrean dagoen hirigintza legediari eta, hala dagokionean, aplikatu daitezkeen gainerako xedapenei egokitzen zaizkiela arrazoituz; lanak hasi, egin eta bukatzeko epeak; lanak gauzatzeko programa eta jardueren ezarpena baldintzatzen dituen beste edozein gorabehera, etab.

Obra lan txikiei, dorre-garabiak jartzeari eta garrantzi gutxiko beste ekintza batzuei dagozkien lizentzia eskaerak direnean, ez da beharrezkoa izango Txosten hori eta/edo aipatutako gaitakoren baten edo batzuen justifikazioa aurkeztea.

b. Hala dagokionean eta indarrean dagoen hirigintza plangintzan, Ordenantza hauetan eta/edo dagokion sektoreko legedian ezarritakoaren arabera, Administrazioaren beste erakunde batzuk eman beharreko baimen eta txostenak, baldin eta horien eskaera lizentzia eskatzaileari badagokio.

c. Ukitutako esparruaren 1/5000 eskalako kokapen planoak.

d. Ukitutako partzela edo esparruaren egungo egoerari buruzko plano topografikoa, 1/200 edo 1/500 eskalan, dauden eraikin, azpiegitura eta arboladi guztiak bilduko dituenak.

Lurzoru Urbanizagarrian eta Lurzoru Urbanizaezinean kokaturik dauden lur sailak direnean, eta ukitutako esparruak duen azaleraren arabera, Udalak 1/1000 edo 1/2000 eskalako erabiltzea onartu ahal izango du.

e. Lur mugimenduei eta urbanizazio eta eraikuntza lanei dagozkien lizentzia eskaeretan, lanen edo instalazioen kokapen eta zuinketa planoak, egungo egoerari buruzko planoaren gainean eta eskala berean grafiatua.

Plano horrek, egin beharreko lanei eta instalazioei buruzko lur sailaren gaineko ezarpenaren deskripzio grafikoaz gain, ezarpen horren oinarriko sestra mailak eta bere alde ezberdinek inguruan nabarmen identifikatu daitezkeen elementuetaraino dituzten distantziak ere jasoko ditu, bere lur gaineko eta lur azpiko perimetroa zuzenean, inolako nahasketarik gabe, lur sailera lekualdatzeko moduan.

f. Aurrekontu zehaztua, baldin eta lizentzia eskaerak lanen gauzatzea ekartzen badu, bertan lan unitateak, lan unitateen neurketa eta aleko prezioak, kapitulu, lanbide eta teknologiaz ezberdinetan elkartuak, bereiztuz, eta dagokion industri etekinak, lanen proiektu eta zuzendaritzan jardundako teknikarien ordainsariak, hala dagokionean, eta aplikatu daitezkeen BEZa ere barne direla.

3. Proposatutako helburuen edukia eta garrantzia ikusirik, Udalaren esku gelditzen da, horretarako izan ditzakeen arrazoiak adieraziz, beharrezkotzat jotzen diren dokumentu gehigarriak aurkeztea eskatzea; eskatutako agiriren bat aurkeztu beharrik ez izatea iriztea; eskatutako agirien edukia berregokitzea; edo, duten garrantzi txikiagatik, eskaturiko dokumentuak neurritz kanpokoak zaizkien eraikuntza lanak obra txiki modura hartzea.

4. Aurreko ataletan aipatutakoez eta, hala dagokionean, gauzatu nahi den obra, jarduera edo instalazioaren arabera aplikatu daitezkeen beste lege xedapen batzuek ezarritakoez gain, lizentzia eskaerei jarraian zehazten diren dokumentuak erantsi beharko zaizkie:

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 pretenden 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 compete al peticionario de la licencia.

c. Plano de situación a escala 1/5000 del ámbito afectado.

d. Plano topográfico de estado actual de la parcela ámbito afectado, que recoja la totalidad de las edificaciones, infraestructuras y arbolado existente, a escala 1/200 o 1/500.

En el caso de terrenos situados en Suelos Urbanizable y No Urbanizable, y en función de la superficie del ámbito afectado, el Ayuntamiento podrá autorizar la utilización de las escalas 1/1000 ó 1/2000.

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 las obras, con diferenciación de unidades de obra, medición de las mismas y precios unitarios, agrupadas por capítulos, oficios y 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 éstas 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. Partzelazioak.

— Jabetza Erregistroaren egiaztagiria, ukitutako finkaren edo finken jabetza baldintzak egiaztatzen dituena.

— Ukitutako finkaren egungo egoera nahiz proposatutako partzelazioa argi eta garbi erakusten dituen dokumentu grafikoa. Gainjarritako plano bat ere erantsi beharko da.

b. Dorre-garabien instalazioa

— Kokapen planoan islatu beharko dira, besteak beste, garabiaren gehieneko altuera, kontrapisuaren kokagunea, garabi besoaren eta gakoa zintzilik duen orgaren ibilbidea, baita ibilbidean dauden eta/edo aurreikusten diren eraikin eta instalazioen altuera ere.

— Garabia egongo den denboraren zehazpena eta jarduera programa.

— Lana zuzentzen duen teknikariak eta enpresa instalatzaileak garabiaren funtzionamendu eta muntaketa segurtasunari dagozkien baldintzei buruz emandako ziurtagiriak.

— Garabiaren funtzionamenduak eta obran egoteak eragin ditzaketen kalteen gaineko aseguru poliza, erantzukizun zibileko estaldura mugagabeaz.

c. Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen araudiaren mendeko jardueren ezarpena –sailkatutako jardueren hasierarako lizentziak–.

— Txostenak xehetasun osoz azalduko ditu bai ukitutako eraikinen edo lokalen ezaugarriak, baita gauzatu nahi den jarduera ere, erabili edo landu behar diren produktuak tartean direla; erabili behar diren makinak; ingurumenean izan ditzaketen ondorioak –zaratak, dardarak, usainak, isuriak, keak, etab.–; ezarri beharreko neurri zuzentzaileak, etab.

— Indarrean dauden lege xedapenek kasu bakoitzean eskatzen dituzten dokumentu eta baldintzak.

— Lurzoru Urbanizaezinean txertatutako jardueren kasuan, ezarpenak ukitzen dituen partzelak eta mugakideak adieraziko dira, beren jabeen izenak eta dagozkien katastroko erreferentziak aipatuz.

d. Lizentziak Lurzoru Urbanizaezinean.

— Txostenean, besteak beste, bai proiektu honetan bai, hala dagokionean, indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako baldintza ezpezifikoa betetzen direla arrazoituko da.

— Egungo egoerari eta kokapenari buruzko planoetan, besteak beste eta gutxieneko azalera duten partzelak jartzea nahitaezkoa baldin bada, partzela horren azalera eta mugaketa grafiatuko dira. Zehatz-mehatz adieraziko dira non dauden finkaren eta bertako elementuen sarbideak, baita egun dauden eta gerora egin nahi diren zerbitzu azpiegiturak ere, eta bereziki uren eta hondakinen arazketari eta saneamenduari dagozkienak.

— Finka edo finkak Jabetza Erregistroan izena emanda ipini izanaren datuak, baldin eta gutxieneko azalera duen partzela jartzea eskatzen bada.

— Lizentzia eskatzen duena nekazari profesionala dela egiaztatzea, eskumena duen Foru Aldundiko Departamenduak emandako ziurtagiriaren bidez.

e. Eraikinen edo instalazioen lehen erabilera.

Ondorengo zerrenda honetako agiri guztien bi ale aurkeztu beharko dira, 16. puntukoa izan ezik.

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. Se deberá incluir, igualmente, un plano superpuesto.

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.

— Especificación del período previsto de permanencia y programa de actividad.

— Certificaciones emitidas por el técnico director de la obra y la empresa instaladora, respecto a las condiciones de seguridad del montaje y de su funcionamiento.

— 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 pretenda desarrollar, incluidas las de los productos a manipular o 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.

— En el caso de actividades insertadas en Suelo no Urbanizable, se indicarán las parcelas afectadas por esa implantación y las colindantes, indicando las referencias catastrales correspondientes y los nombres de sus propietarios.

d. Licencias en Suelo No Urbanizable.

— En la Memoria se justificará, entre otros aspectos, el cumplimiento de los requisitos específicos establecidos tanto en el presente proyecto como, en su caso, 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 ésta. Se indicará, de forma precisa, la localización de los accesos viarios a la finca y a cada elemento de la misma, así como las infraestructuras de servicios existentes y en proyecto y particularmente, las relativas al saneamiento y depuración de aguas y residuos.

— 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 de la condición de profesional agrario del solicitante de la licencia, mediante la presentación de la correspondiente certificación emitida por el Departamento de la Diputación Foral competente en la materia.

e. Primera utilización de edificios o instalaciones.

Toda la documentación que a continuación se relaciona deberá presentarse por duplicado ejemplar, a excepción del punto 16.

1. Lanak amaitu eta obren ikuskapena eskatzean (baldin eta behar bezala baimendurik berrikuntzaren bat egin bada), obraren behin-betiko egoera erakutsiko duten planoak erantsi beharko zaizkio aipatutako eskaerari, burututako aldaketak plano horietan bilduz, Udal Artxiboko espedientearen zehatz-mehatz jasota gera dadin.

2. Eraiketa lanak amaitzean, lanen Zuzendariak luzatutako Ziurtagiria aurkeztuko da, eraikuntza lanak onartutako proiektuaren eta ezarritako baldintza berezien arabera burutu direla egiaztatuz.

3. Obra lizentziari dagokion tasaren behin-betiko kitapena egin ahal izateko, burututako lanen edo instalazioen benetako kostua egiaztatuko duen ziurtagiria aurkeztuko da, dagokion Elkargo Profesionalak luzaturikoa.

4. Eraikinaren fatxadaren argazkiak ere aurkeztuko dira, 18x24 tamainakoak.

5. Obra berriaren aitorpena egiten duen eskrituraren kopia.

6. Urbanizazio lanak eta eraikuntza lizentzia emateko erabakian eskatutako gainerako baldintzak amaiturik eta azken ukitua emanik egon beharko dute Lehen Erabilerari dagokion lizentzia eman aurretik.

7. Lehen Erabilerari dagokion lizentzia eskaerarekin batera, partzelaren behin-betiko egoera azalduko da 1/200 eskalako kartografian, bertan egindako eraikuntzak eta sortu diren altimetria aldaketak bilduz.

8. Urbanizazioak duen behin-betiko egoeraren agiri topografikoa, eta eraikineko lurpeko zerbitzu sareen eta hartuneen kokapen zehatza adierazten duen planoak (agiri topografikoa egin aurretik, Udal honen Hirigintza bulegoarekin harremanetan jarri beharko da). 1/200 eskalako planoak.

9. Zerbitzu-sareen kuxetei dagozkien datu fitxak:

— Goitiko bistaren eta zeharkakoaren krokis akotatuak.

— Hartuneen eta hodi biltzailearen kokapena.

— Zer motatakoak diren (ur zikina, euri ura, hustubidea, edateko ura, argiteria publikoa, telefonia, argi-indarra (Iberdrola), etab.).

— Tapak (neurriak).

— Aipatutako sarea behar bezala gauzatzea eskatuko da, eta hori egiaztatzeko bidez edo antzekoekin eginiko sarearen segimendua aurkeztu beharko da.

10. Urbanizazioan eta Zerbitzu Publikoen instalazioetan eragin daitezkeen kalteak konpondurik eta obrek ukitutako bide publikoak garbiturik egon beharko dute.

11. Udalarari idatziz eskatu beharko zaio banaketa saretik urez hornitu ahal izateko dagokion hartune baimena.

12. Eskari-orri berezian obrako ura eteteko eskatu beharko da.

13. Idatziz eskatu beharko da saneamendu sarean hartunea egiteko baimena.

14. Industria Saileko Lurralde Ordezkaritzak luzatutako honako ziurtagiri hauek eman beharko dira:

— Instalazio elektrikoaren lotura txostena.

— Antena kolektiboaren instalazio ziurtagiria.

— Igogailuaren instalazio ziurtagiria.

1. Al finalizar las obras y solicitar su inspección, se acompañará a dicha solicitud (si debidamente autorizada se hubiere producido alguna reforma) los planos de situación de la obra en que haya quedado definitivamente, refundiéndose en los mismos las variaciones que hubieran tenido lugar, al objeto de que haya constancia exacta en el expediente correspondiente del Archivo Municipal.

2. Al finalizar la construcción se presentará Certificado del Director de las obras, acreditando que las mismas se han ejecutado de conformidad con el proyecto aprobado y con las condiciones especiales impuestas.

3. A los efectos de proceder a la liquidación definitiva de la tasa por licencia de obra se presentará un certificado acreditativo del coste real de las obras o instalaciones realizadas expedido por el Colegio Profesional correspondiente.

4. Se acompañará fotografías de tamaño 18x24 de las fachadas de la construcción.

5. Copia de la escritura de declaración de obra nueva.

6. Las obras de urbanización y demás condiciones exigidas en el acuerdo de concesión de licencia de edificación deberán estar finalizadas y rematadas antes de la concesión de la licencia de Primera Utilización.

7. Simultáneamente a la solicitud de licencia de Primera Utilización se presentará sobre cartografía a escala 1/200 el estado definitivo de la parcela con las construcciones de superficie y edificaciones realizadas y las modificaciones de altimetría producidas.

8. Levantamiento topográfico del estado definitivo de la urbanización, y plano donde se señala la ubicación concreta de las redes de servicio subterráneas y acometidas a la edificación (antes de la realización del levantamiento deberá ponerse en contacto con la oficina de Urbanismo de este Ayuntamiento). Plano escala 1/200.

9. Ficha de datos de arquetas de las redes de servicio:

— Croquis de planta y sección acotados.

— Ubicación de acometidas y colector.

— Tipo (fecales, pluviales, sumideros, agua potable, alumbrado público, telefonía, electricidad (Iberdrola), etc.).

— Tapas (medidas).

— Se exigirá correcta ejecución de la citada red, para su verificación se presentará seguimiento de la red en formato tipo vídeo o similar.

10. Deberán de estar reparados los posibles desperfectos de la Urbanización e instalaciones de Servicios Públicos existentes y limpios los viales públicos afectados por las obras.

11. Deberá solicitar por escrito al Ayuntamiento el oportuno permiso de acometida y suministro de agua desde la red de distribución.

12. En instancia aparte deberá solicitar la baja del agua de la obra.

13. Se solicitará por escrito el oportuno permiso de acometida de la red de saneamiento.

14. Se entregarán los siguientes certificados expedidos por la Delegación Territorial de Industria:

— Boletín de enganche instalación eléctrica.

— Certificado instalación de antena colectiva.

— Certificado instalación del ascensor.

— Berokuntzaren instalazio ziurtagiria.
 — Gas banaketari dagokion instalazioa egokia denaren ziurtagiria.

— Iturgintza instalazioaren txostena.

15. Ondasun Higiezinaren Zergan alta emateko behar diren agiririak aurkeztuko dira:

— U-4/I; U-4/II eta, hala dagokionean, U-1 inprimakiak behar bezala beteak.

— Kokapen eta sekzio planoak, eta solairu desberdinei buruzkoak.

— Zergaren azken ordainagiria.

— Obra bukaerako ziurtagiria.

— Obra berriaren aitortpena egiten duen eskrituraren fotokopia.

— Eraikinaren fatxada erakusten duen argazkia.

16. Erabilera publikoko zortasuna ezarria duten lagapen publikoko lursail guztiak, Hiri Jabetzako Erregistroan inskribitzea.

17. Eskaturiko lizentziak mota ezberdinetan sartzeko moduko baldintzak biltzen dituenean, horietako bakoitzarentzat eskatutako baldintza dokumentalak bete beharko ditu.

33. artikulua. Lizentzien titularitasuna eta beraien izapidatzea.

1. Nahiz zuzenean nahiz ordezkari baten bidez eskatu, eskatzen duena izango da lizentziaren titularra.

2. Udalaren kontrolpean, lizentziaren titularrak gauzatuko ditu lizentzian aurreikusitakoak, bere erantzukizuna izango delarik lanen gauzatze hori ezarritako baldintzei egokitzea, eta dagokion Ordenantza Fiskalak zehaztutako tasak ordaintzea.

3. Eskatzailea beste batzuen ordezkari gisa edo mandatuz ari denean, egiaztatu egin beharko du egoera hori. Holakoetan lizentziaren titulartzat hartuko da ondorio guztietarako, ordezkatuarekin edo agintzailearekin batera.

4. Lizentzien titularitasuna indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako baldintzetan eskualdatu ahal izango da.

Titularitasuna eskualdatzen den unean lanak jadanik gauzatu ari badira, zein egoratan dauden zehaztu beharko da.

Titular berriak bere aurrekoak hartutako konpromiso eta betebeharrak guztiak berariaz bereganatu beharko ditu, horretarako eta hala dagokionean lehendik egindako dokumentu publikoak aldatuz.

Nolanahi ere, jabetza publikoko ondasunei eragiten dieten obra edo jarduera lizentzien titularitasuna eskualdatzeko, aurrez Udalaren edo, hala dagokionean, ondasun horien erakunde titularren berariazko baimena behar izango da.

34. artikulua. Lizentzien izapidatzea.

1. Artikulu honen hurrengo epigrafeetan eta indarrean dauden beste lege xedapenetan ezarritakoa alde batera utzi gabe, lizentzien izapidatzea erregimen lokalaren alorrean indarrean dagoen legegian ezarritakoari egokituko zaio.

2. Nekazaritza ustiapen arruntei dagozkien lizentzia eskarek, hala dagokionean eta indarrean dauden lege xedapenetan nahiz proiektu honetan bertan ezarritakoaren arabera, Foru Aldundiaren Landa Garapenerako Departamenduak edo honen ordezkari erakundeak aurrez emandako ziurtagirien, baimenen edo txostenen xede izan beharko dute.

— Certificado de instalación de calefacción.

— Certificado de idoneidad de la instalación de distribución de gas.

— Boletín de instalación de fontanería.

15. Se presentará la Documentación precisa para dar de Alta en el Impuesto de Bienes Inmuebles:

— Debidamente cumplimentados los impresos U-4/I; U-4/II y en su caso el U-1.

— Planos de situación, sección y de las diferentes plantas.

— Último recibo de Contribución.

— Certificado final de obras.

— Fotocopia de la escritura de declaración de obra nueva.

— Fotografía de la fachada del edificio.

16. Inscripción en el Registro de la Propiedad Urbana de todos los terrenos de cesión pública que tengan constituida la servidumbre de uso público.

17. En el caso de que la licencia solicitada reúna condiciones para ser incluida en diversas modalidades, se deberán cumplimentar los requisitos documentales exigidos para cada una de ellas.

Artículo 33. Titularidad de las licencias y tramitación de las mismas.

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 tasas determinadas por la Ordenanza Fiscal correspondiente.

3. En el caso de que el solicitante actúe en representación o por mandato deberá acreditar tal particular. En estos casos, será conceptuado 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.

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 las licencias de obras o actividades que afecten a los bienes de dominio público requerirá la previa autorización expresa del Ayuntamiento o, en su caso, del organismo titular de esos bienes.

Artículo 34. Tramitación de licencias.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en los epígrafes siguientes del presente Artículo, así como 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 licencias 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 para el Desarrollo Rural de la Diputación Foral u organismo que lo sustituya en sus funciones.

3. Lurzoru Urbanizaezinean lurraren ustiapenarekin zeri-kusirik ez duten egoitza erabilerak eta baimendu daitezkeen landaz kanpoko beste erabilerak ezartzeari buruzko lizentzia eskaerak, Hirigintza Arau hauen 29. artikuluan ezarritako baimen eta izapideen xede izango beharko dira lehenbizi.

4. Baldin eta ezarri nahi den erabilera edo jarduera dagoen partzelan edo erabilera globaleko gunean indarrean dagoen plangintzak espresuki debekatutakoen artean bada, edo zuzenean horiekin pareka badaiteke, horretarako eskatutako jarduera edo hastapen lizentzietan zuzenean ezezkia emango zaie, Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri edo Arriskutsuen Araudian ezarritakoaren arabera bideratu beharrik izan gabe.

5. Aitzitik, ezarri nahi den jarduerak lanak gauzatzea eskatzen badu, txosten bakar bat izapidetuko da eta ebazpena hastapen lizentziari nahiz lanei dagokienari buruzkoa izango da.

35 artikulua. Lizentzien eraginkortasunerako bermeak eta baldintza orokorrak.

1. Baldintza orokorrak.

Lizentziek beren baitan izan ditzakete lanak gauzatzeko epeei, egin nahi diren obren eduki aldaketei, lur uzte eta urbanizazio betebeharreri eta udal eskumenari dagozkion bestelako alderdiei buruzko baldintzak, Udalari dagokiolarik horiek ezartzea, baldin eta horien bidez lizentzia ukatzea saihesten bada.

2. Epeak.

Lanak gauzatzeko lizentzia ematerakoan, lan horien hasierari, bukaerari eta gehienezko etenaldiari buruzko epeak zehaztu beharko dira.

Edozein gorabeherengatik epe horiek finkatuko ez balira, lanen hasierari eta bukaerari dagozkienak eskatzaileak proposatutakoak direla iritziko da, edo bestela hiru (3) eta sei (6) hilabetekoak —obra txikiei dagokienean—, eta sei (6) hilabete eta urtebetekoa (1) —obra nagusiei dagokienean—. Epe hori eskatzaileari udal erabakia jakinarazten zaionetik hasiko da kontatzeko.

Plangintzan edo baimena emateko erabakian horri buruzko adierazpen zehatzik izan ezean, ezin izango dira, inolaz ere, lanak burutu edo gerarazi sei (6) hilabete baino gehiagoko epean.

3. Dokumentu osagarriak.

Lizentzia ematerakoan bere gauzatzea-ahalmena dokumentu osagarriak aurkeztearen baldintzapean uzten denean, Udalak dokumentu horiek aurkeztu ondoren hamar (10) lanegun izango ditu eskatzaileari zuzendu beharreko akatsak dardela eta horiek zuzendu arte lizentziaren gauzate-ahalmena etenda jarraitzen ote duen edo ez jakinarazteko. Azken kasu honetan, gehienezko epe bat jarriko da eskatutako zuzenketen aurkezpenarako, eta hori bete ezean baimena etenda geldituko da berriro, halakorik espresuki aitortu beharrik izan gabe, harik eta akatsak udal irizpideen arabera zuzendu arte.

Ezarritako hamar (10) eguneko epea igarotzen bada eskatzaileak horri buruzko Udak jakinarazpenik jaso gabe, aurkeztutako dokumentuak ontzat hartu direla ulertuko da, baina emandako lizentzian ezarritakoa aldatu edo urratzen duten zatiek, edo indarrean dagoen legediaren aurkakoak direnek, ez dute, inolaz ere, baliorik izango.

3. Las solicitudes de licencia para la implantación en el Suelo No Urbanizable de usos residenciales no vinculados a la explotación del territorio y de otros usos no rurales susceptibles de autorización, deberán ser objeto de la tramitación y autorización previas establecidas en el Artículo 029 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 o Peligrosas.

5. 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 35. Condiciones generales y garantías para la efectividad de las licencias.

1. Condicionado general.

Las licencias podrán contener condiciones sobre plazos de ejecución, modificaciones del contenido de las obras proyectadas, obligaciones de urbanización y cesión del 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. Plazos.

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 obras menores—, y de seis (6) meses y un (1) año —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 ejecutarse o quedar paralizadas por un período superior a seis (6) meses.

3. Documentación complementaria.

Cuando en la concesión de la licencia se condicione su efectividad a la presentación de documentación complementaria, una vez presentada la misma, el Ayuntamiento dispondrá de diez (10) días hábiles para notificar al solicitante la existencia de posibles deficiencias que deban ser corregidas, y si la efectividad 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 diez (10) 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 vulneren o modifiquen lo establecido en la licencia concedida, o aquellos otros que resulten contrarios a la legalidad vigente.

4. Lan zuzendaritza.

Lizentzia emateko proiektu teknikoak eskatzen den kasuetan eta, proiektu hori hasieran beharrezkoa ez izan arren, Udalak lizentzia emateko erabakian baldintza modura ezartzen duentan, lizentziaren titularrak lanek duten izaeraren arabera titulu tekniko egokia duen lan zuzendari bat eta, hala dagokionean, bere zereginetan lagunduko dion maila ertaineko teknikaria –aparejadore, arkitekto tekniko edo ingeniari teknikoak– izendatu beharko ditu.

Izendapen hori, izendatutako teknikarien berariazko onepenarekin, Udalari jakinaraziko zaio lanak hasi baino lehen, jakinarazpen hori ezinbesteko baldintza izango delarik emandako lizentziaren gauzatze-ahalmenerako.

5. Zuinketa.

Kokapen eta zuinketa planoak eskatzen dituzten lan lizentzia guztietan, aipatutako lanak hasi aurretik, lizentziaren titularrak kokalekuan bertan lan horien benetako ezarpenari buruzko udal oniritzia eskatu beharko du, zeina zuinketa-akta delakoan islatuko den.

6. Lehen erabileraren lizentzia.

Eraikuntza lanen eta hastapen lizentzien titularrek –kasu guztietan– eta obra txikien edo bestelako erabilerak ezartzeko lizentzien titularrek –lizentzia emateko erabakian espresuki hala ezartzen denean–, dagokien lehen erabileraren lizentzia –lanari edo jarduerari, edota biei batera, dagokiena– lortu beharko dute, lizentziaren xede diren eraikinak eta lokalak aurreikusitako helburuetara xedatu ahal izan baino lehen, eta dagokion jarduerari ekin baino lehen.

Eraikin edo lokal bakar batek hastapen edo jarduera lizentzia nahiz lanei buruzkoa baldin baditu, lehen erabilerako lizentzietan buruzko izapideak batera egin ahal izango dira, baita txosten bakar bat osatuz ere.

Nolanahi ere, lizentzia horien titularrek galarazi egin beharko dute hirugarrenen eraikina okupatu edo erabiltzea, harik eta aipatutako lizentzia eman arte.

Lizentzia hori eskuratzea ezinbesteko baldintza izango da eraikina –ur, argi indar, telekomunikazio eta, hala dagokionean, gas horniduren– hiriko zerbitzu sareetara lotzeko, hori bete ezean konpainia hornitzaileek dagokien alta ukatu egin beharko dutelarik.

36. artikulua. Lizentzia mota ezberdinen eraginkortasunerako berariazko baldintzak, betebeharrak eta bermeak.

1. Partzelazio lizentziak.

Gero beste partzela bati edo batzuei eransteko asmoz partzela baten bereizketa edo zatiketa lizentzia ematen denean, lizentzia eman ahal izateko baldintza izango da eskatzaileak partzelazioari buruzko eskrituraren kopia baimendua eta Jabetza Erregistroan bertan izena emanda ipintzeko aurkeztu izanaren frogagiria aurkeztea. Aipatutako baldintza betetzen ez den bitartean, eskatutako partzelazioa egin gabekotzat hartuko da.

2. Eraikuntza lizentziak.

Oinarrizko proiektu batean oinarritutako eraikuntza lizentziak ematen direnean, lizentzia horien gauzatze-ahalmena eta lanei ekiteko aukera, aurrez gauzatze proiektu bat, dagokion Elkargo Ofizialaren xedapenek eskatutako baldintzak betetzen dituen, aurkeztu eta baimendu izanaren menpe geldituko dira.

4. Dirección de la obra.

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 suficiente 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. Replanteo.

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.

6. Licencia de primera utilización.

Los titulares de licencia 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.

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, telecomunicaciones y, en su caso, suministro de gas– debiendo denegar en caso de incumplimiento del mismo el alta correspondiente las compañías suministradoras.

Artículo 36. Condiciones específicas, requisitos y garantías para la efectividad de las diversas clases de 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 formulado 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.

Proiektu horrek ezin izango du emandako lizentziaren baldintza bakar bat aldatu, ezta oinarritzko proiektuaren gauza-zearekin zerikusi zuzenik ez duen erabakirik erantsi ere.

Gauzatze proiektuaren aurkezpena eta lizentziaren gauza-tze-ahalmena dokumentu osagarriak aurkezteko ezarritako baldintza orokorreari—35. Artikulua—egokitu zaizkie.

3. Behin-behineko eraikin, instalazio eta erabileren lizentziak.

Behin-behineko eraikin, instalazio eta erabileren baimenek ez dute ondorioz eragingo eta, horregatik, ezin izango da baimentzen dituzten erabileretan hasi edo eraikuntzak egin, Jabetza Erregistroan izen emanda ipini izana frogatu arte, interesdunaren betebeharrak izango delarik baimenaren behin-behinekotasuna eta baimenari lotutako erabilera utzi eta/edo eraikina bota beharra onartzea, Udalak hala esandakoan eta kalte ordainik izateko eskubiderik gabe.

37. artikulua. Tasa eta eskubideen ordainketa.

1. Lizentzia kasu eta mota ezberdinen zerga eta tasen kopurua dagozkien Ordenantza Fiskaletan finkatuko da.

2. Lizentzia ematerakoan eginiko eskubide finkatuen ordainketa kontuaren gain eginikoa izango da, lizentziaren jabeak lanaren behin-betiko kostua aitortu beharko duelarik lana amaitzean, hala dagokionean kitapen osagarria burutu ahal izateko.

3. Udal zerbitzuek aitortpen horiek egia ote diren egiaztatu ahal izango dute, lana gauzatzen esku hartu duten guztiei kostua zehazteko beharrezkoak diren aurrekari, ziurtagiri eta dokumentuak eskatuz.

4. Lan horiek jabetza publikoko udal ondasunen probetxamendu bereziak ekarriko balituzte, hegalkinak barne, eskatzaileak dagozkien Ordenantza Fiskaletatik sortutako eskubi-deak eta tasak ordainduko ditu, ordenantza horiek edo lizentzia emateko erabakiak finkatutako modu eta epeetan.

38. artikulua. Erregistro bermeak.

1. Partzelazio lizentzien kontzesioa eta esleitutako hirigintza probetxamendu guztia edo zati bat gauzatu duten eraikuntza berriko lizentzien xede izandako partzelen zatiezintasuna Jabetza Erregistroari jakinaraziko zaizkio, indarrean dagoen legedian ezarritakoaren arabera izena emateko.

2. Lurzoru Urbanizaezinean kokatutako finken bereizketak edo zatiketak ere, Hirigintza Arau hauek erabilera, eraikuntza eta partzelazio erregimenari buruz ezarritako zehaztapenei egokitu beharko zaizkie kasuan-kasuan.

3. Izen emateari dagozkion gastuak lizentziaren onuradunaren kontura izango dira beti.

39. artikulua. Zuinketa.

1. Hala dagokion kasuetan, lizentziaren eraginkortasun osorako eskatutako baldintzak bete ondoren, lizentziaren titularrak idatziz eskatu beharko du udal teknikari batek egin asmo diren eraikin edo eraikuntzen zuinketa berriak dezan. Lan zuzendari teknikoak edo lan zuzendari teknikoek derrigorrez joan beharko dute berrikuste horretara.

2. Lizentziaren xede diren eraikinen perimetroa eremura bertara lekualdatzea izango da aipatutako zuinketa, eskaerari erantsitako kokapen eta zuinketa planoaren eta, hala dagokio-

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—Artículo 35—.

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 37. Abono de 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 costo.

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.

Artículo 38. 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 de la inscripción serán en todo caso a cargo del beneficiario de la licencia.

Artículo 39. Replanteo.

1. En los casos en que así proceda, una vez cumplimentados los requisitos exigidos para la plena efectividad de la licencia, el titular 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

nean, lizentzia emateko erabakian ezarritako zuzenketen araberako oinarritzeko lekuak eta sestrak markatuz.

3. Eskaera aurkezteko egunetik aurrera, Udalak eskaerazaleari eta lan zuzendariari jakinaraziko dizkie zuinketa egiteko aurreikusitako data eta ordua eta zuinketa egiaztatuko duten udal teknikarien izenak.

Eskaera egin zenetik hamar (10) eguneko epea igaroko balitz titularrak gaiari buruzko udal jakinarazpenik jaso gabe, eta nolana ere eskaera aurkeztu zenetik hogeita (20) egun igaro izan balira, lanei ekiteko moduan izango da, baina horrela ezin izango da inolaz ere emandako lizentzian edo indarrean dagoen legedian ezarritakoaren aurkako eskubidez jabetu.

4. Zuinketa hori lizentziaren baldintzei zuzenean egokitzeko zailtasunik izanez gero, udal teknikariak erabakiko du zuinketan egin beharreko aldaketak.

40. artikulua. Lan zuzendaritzaren aldaketa.

Edozein arrazoi dela medio eraikuntza lanen zuzendari teknikoaren bat bere kargutik kentzea aurreikusten bada, bi alderdietako edozeinek —sustatzaileak edo ukitutako teknikariak— hamabost (15) egun lehenago jakinaraziko dio horren berri Udalari, eta ezin izango da eraikuntza lanetan jarraitu zuzendari berriak kargua hartu duela jakinarazi arte.

41. artikulua. Lizentzien eduki aldaketak.

1. Eraikuntza lanak gauzatzeko garaian lizentzian aldaketarik egin nahi izanez gero, Udalari jakinarazi beharko zaio, eta honek zerbitzu teknikoaren txostena eskatuko du.

2. Zerbitzu tekniko hauek beren txostenean aztertuko dute ea aldaketa, garrantzi gutxikoa delako eta indarrean dagoen hirigintza araudiari egokitzen zaiolako, zuzenean onartzeko modukoa ote den, edo, aitzitik, lizentzia berezia emateko erabakiaren xede izan behar ote duen.

3. Azken kasu honetan, lizentziaren titularrari jakinaraziko zaio hori eskaera aurkeztu zenetik gehienaz ere hilabeteko (1) epean, hala behar izanez gero, aurkeztu beharko dituen dokumentu gehigarriak adieraziz.

4. Aipaturiko epea igarotzen bada lizentziaren titularrak gaiari buruzko udal jakinarazpenik jaso gabe, aldaketa onartuz hartu eta lana gauzatzeko hasi ahal izango da, baina horrela ezin izango da inolaz ere indarrean dagoen legedian ezarritakoaren aurkako eskubidez jabetu.

5. Nolanahi ere, lizentzia edukietan aldaketa garrantzitsuak egiteko dagokien lizentzia behar izango da lehenbizi, eta honen eskaera eta izapidea ohiko prozedurara egokituko dira.

42. artikulua. Lizentzien luzapena.

1. Behar bezala justifikatutako arrazoiak tarteko direla lizentzia baten hasierako eta gauzatzeko epeak bakarrik luzatu ahal izango dira, interesdunak idatziz eskatuz gero ezarritako gauzatzeko epea bukatu baino hamabost (15) egun lehenago.

2. Jadanik burututako zatia kontuan izanik, baimendutako jarduerak edo lanak amaitzeko beharrezkotzat irizten den epea izango da behin bakarrik emango den luzapenaren gehienezko iraupena.

3. Nolanahi ere, aipaturiko luzapenak dagozkion tasak sortuko ditu.

con 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 de la obra a partir de la fecha de la presentación de la solicitud, la fecha y la 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 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 en 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 40. Cambio en la dirección de la obra.

Cuando por cualquier causa se prevea el cese en su cargo de alguno de los técnicos directores de la obra, se deberá comunicar el hecho al Ayuntamiento por cualquiera de las partes —promoción o técnico afectado— con quince (15) días de antelación, no pudiendo continuarse las obras hasta que se comunique la entrada en funciones de un nuevo director.

Artículo 41. Modificaciones del contenido de las licencias.

1. Cuando se pretenda introducir modificaciones en una licencia durante la ejecución de aquellas, se deberá notificar 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, por lo que 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 un mes (1) 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 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 ir precedidas en todo caso de la correspondiente licencia, cuya solicitud y tramitación se ajustarán al procedimiento ordinario.

Artículo 42. 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.

43. artikulua. Lizentzien iraingipena.

1. Aurrez Udalak dagokion adierazpen zehatza egin ostean, lan lizentziak honako edozein arrazoirengatik iraingiko dira:

a. Lizentzia emateko erabakian ezarritako epean, edo lizentziaren ematea jakinarazi zenetik sei (6) hilabeteko epean lanak ez hasteagatik.

b. Gauzatze epea sei (6) hilabetekoa duten lanetan, emandako epearen erdia amaitzean proiektu osoko aurrekontuaren %20a baino balio handiagoko obrak ez gauzatzeagatik.

c. Baimendutako lana lizentzia ematerakoan finkatutako epean edo, hala dagokionean, lizentziaren ematea jakinarazi zenetik sei (6) hilabeteko epean ez bukatzeagatik.

d. Hasi eta gero, baimendutako lanak sei (6) hilabetetik gorako epean geldiarazteagatik. Aipaturiko lanak geldiarazirik daudela iritziko da, nahiz eta noizbehinkako lanak edo lehendik egindakoen osagarriak egin, halakotzat hartuko direlarik gelditzen den lizentzia epearen barruan jarduerari lana amaitzeko adinako bizitasunez berrekin zaiola esateko modukoak ez direnak.

e. Lizentziaren baldintzekoren bat modu nabarmenean ez betetzeagatik.

2. Industria erabilera edo jarduerak edo hirugarren sektorekoak ezartzeko lizentziak, oro har, erabilera edo jarduera horiek geldiarazi eta dagokien lokala bederatzi (9) hilabetetik gora ixtean iraingiko dira, baita Jarduera Ekonomikoen gaineko Zergan baja ematen denean ere.

3. Baimenaren iraingipena aitortua izan eta gero, lizentzia berri bat eskatu beharko da oraindik gauzatu gabeko lanak bukatzeko edo jarduerari berrekiteko.

44. artikulua. Konpoketa eta garbiketa betekizunak.

Lizentziaren titularraren betebeharra izango da lanen ondorioz bide publikoetan eta gainerako espazio mugakideetan eragindako kalteak konpontzea eta horiek guztiak garbi edukitzea.

45. artikulua. Lanak bertan behera uztea.

Lizentziaren xede diren lanak beren amaierarako aurreikusitako epea igaro delako bertan behera utzi edo geldiaraziko balituzte, Udalak modu subsidiarioan burutuko litzuzke bide publikoetako edo landa eremuetako segurtasuna eta apaindura, edo erabiltzen diren eraikinen kasuan hauen funtzionaltasun egokia, bermatzeko beharrezkoak diren lanak, eta berak konponduko ditu hondatutako hiriko elementuak ere. Lizentziaren titularrak eta, modu subsidiarioan, partzelaren jabea izango dira lan horien kostuen erantzule.

46. artikulua. Lanen amaiera, eraikinak eta instalazioak erabiltzen hastea eta jardueraren hasiera.

1. Lan lizentziaren titularrak, lizentzia horren eta geroago Udalak baimendu edo agindutako aldaketen arabera lanak amaitu ondoren, idatziz emango dio horren berri Udalari eta, hala dagokionean, lehen erabileraren lizentzia eskatuko du eraikina edo instalazioa erabiltzen hasteko alde zuzeneko baldintza gisa.

2. Horretarako, dagozkion dokumentuak aurkezteaz gain, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

a. Eraikitakoak indarrean dauden lege xedapenek eskatutako gutxienezko segurtasun, osasun eta apaindura publikoko baldintzak izatea, eta bere instalazioak erabiltzeko egoeran egotea.

Artículo 43. 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 de 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 aquellos que no supongan una reanudación de la actividad con intensidad suficiente para concluirla 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 44. 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 45. 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 reponer los elementos de urbanización deteriorados. De su costo responderá el titular de la licencia y subsidiariamente, el propietario de la parcela.

Artículo 46. Finalización de las obras y 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 para 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 encuentren en perfecto estado de funcionamiento.

b. Eskatutako urbanizazio lan osagarriak, ezarritako baldintzetan, gauzatzea.

c. Bide eta gainerako espazio publikoetan eragindako kalteak konpontzea eta horiek garbi uztea.

3. Jarduera Gogaikarri, Osasungaitz, Kaltegarri eta Arriskutsuen Araudiko 34. artikulua aipatzen duen arauzko egiaztatze ikustaldia, jarduerari ekin aurrekoa, lehen erabilerari dagokion lizentzia txostena izapidetzean burutuko da.

4. Epe hori igaro ondoren, Udalak beharrezkoak diren lanak modu subsidiarioan gauzatzeari ekin ahal izango dio.

5. Lehen erabileraren lizentzia eskuratzea ezinbesteko baldintza izango da alta lortu eta gero —ur, argi indar, telekomunikazio eta gas horniduren— hiriko zerbitzu sareetara lotzeko.

BOSGARREN TITULUA

5.1. LURZORUAREN ERABILERAREN ETA ERAIKUNTZAREN ORDENANTZA OROKORRAK

47. artikulua. Aplikagarritasuna.

Ordenantza hauek aplikatuko zaizkie:

1. Arautegi nagusi modura eta maila handiagoko lege, araudi orokor eta bestelako xedapenekiko menpekotasunari kalterik egin gabe, udal barrutiko eremu eta sektore guztiei, eta bereziki Araudi Xehekatua hirigintza fitxek (4. Dokumentua) esplizituki zehazturik uzten dituzten hiri lurzoruko eremuak.

2. Arautegi osagarri modura, aurreikusitako gabeko edo behar adina garatu gabeko aldeak arautzeko:

A. Hiri lurzoruko esparruen hirigintza fitxen zehaztapenetan (4. Dokumentua).

B. Arau Subsidiario hauek onartu ondoren egin daitezkeen Plan Berezi eta Xehekapen Azterlanen Ordenantzetan.

3. Ordenantza hauek udalerrri guztian bete beharrekoak dira. Arau hauek onartu eta indarrean sartu aurretik zeuden erakinek dagokienez, arrazoi tekniko edo fisikoengatik bete ezin daitezkeen egoera tekniko zehatzak dituztenean eta aurrez egoera hori berresten duen Udal Zerbitzu Teknikoen txostena egirik, modu berezian aztertu ahal izango dira dagokien baimena eman ahal izateari begira, baldin eta Arau hauetan eta aplikagarria den legedian bildutako oinarriko segurtasun arauak beteirik eta frogaturik gelditzen badira.

5.2. ORDENANTZAK APLIKATZEKO BALDINTZA OROKORRAK ETA OINARRIZKO DEFINIZIOAK

48. artikulua. Kontzeptuen terminologia.

Hirigintza Arau hauen aplikazioaren ondorioetarako, jarraian adierazten diren kontzeptuek honako esanahi hauek izango dituzte:

1. Eraikuntza era arautzeko oinarriko erreferentzia geometrikoak:

— Partzela lerrokadura: Lur urbanizatuaren gainazalean partzelak mugatzen dituen lerroa da, beste partzeletatik eta espazio publikoetatik bereziz.

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 estos 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. 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, telecomunicaciones y suministro de gas—.

TITULO QUINTO

5.1. ORDENANZAS GENERALES DEL USO DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo 47. Aplicabilidad.

Estas Ordenanzas se aplicarán:

1. Con carácter principal y sin perjuicio de subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, a todas las áreas y sectores del término municipal y específicamente en aquellas áreas de suelo urbano en las que de forma explícita queda estipulado por las fichas urbanísticas de la Normativa Pormenorizada (Documento 4).

2. Con carácter complementario para regular los aspectos no previstos o insuficientemente desarrollados en:

A. Las determinaciones de las fichas urbanísticas de las áreas de suelo urbano (Documento 4).

B. Las Ordenanzas de los Planes Especiales y de los Estudios de Detalle que puedan formularse a raíz de la aprobación de estas Normas Subsidiarias.

3. Las presentes Ordenanzas son de obligado cumplimiento en todo el Municipio. En supuestos relativos a edificaciones preexistentes a la aprobación y vigencia de las presentes Normas, en las que determinadas condiciones técnicas no puedan ser cumplimentadas por causas técnicas o físicas, y previo informe de los Servicios Técnicos Municipales ratificando la existencia de dichas circunstancias, podrán ser susceptibles de análisis particularizado, de cara a su posible autorización, siempre y cuando queden cumplimentadas y justificadas las normas básicas de seguridad contenidas en las presentes Normas y la legislación aplicable al caso.

5.2. CONDICIONES GENERALES Y DEFINICIONES BÁSICAS PARA LA APLICACIÓN DE LAS ORDENANZAS

Artículo 48. Terminología de conceptos.

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:

1. Referencias geométricas básicas para la regulación de la forma de la edificación:

— 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.

— Eraikuntza lerrokadura: Sestra gainean nahiz sestrapean, baimendutako eraikuntzaren oinplanoko gehieneko inguratzaila zehazten duen lerroa da lur urbanizatuaren gainazalean.

— Erretiroa: Plano horizontal batean neurturik, partzela lerrokaduraren edozein puntutatik eraikuntza punturik hurbilenera dagoen distantzia da, hegalkinak barne direla, baina ez teiatu hegala.

— Fatxada azalera: Eraikuntza lerrokaduratik hasita bertikalki altxatzen den azalera da.

— Atzeraemangunea: Fatxada azalerarekiko atzera egiten duen edozein puntutatik fatxada azalerarainoko distantzia da.

— Mehelina: Bi eraikuntza adosatu mugatzen dituen azalera bertikala da, bientzat komuna den partzela lerrokadura gainean.

— Eraikuntza altuera: Eraikin baten fatxada azalaren altuera da, dokumentu honen 51. artikuluan ezarritako irizpideen arabera neurtua. Eraikuntza altueraren baldintzak arautzen direnean, aipatzen den kopurua gehieneko eraikuntza altuera baimendua dela hartuko da kontuan beti.

— Fatxada altuera –solairu batena–: Erreferentziako solairuaren eta bere gainekoaren lurzoruen mailen artean –egitura solairua– dagoen eraikuntza altueraren zatia da.

— Espazio estali baten altuera librea: Espazio eraiki bateko sabai amaituaren beheko aldekoaren puntu jakin batetik zoru amaituaren azaleraraino dagoen distantziarik laburrena da.

— Eraikuntza profila: Eraikin baten solairu kopurua, sestra gainean nahiz sestrapean.

— Estalki aldapa: Fatxada azalaren goren mailatik, estalkiaren bolumentean baimendutako inguratzaila eratzen duen aldapa.

— Estalki profila: Estalkiaren bolumentean baimendutako inguratzailaren sekzioa da, fatxada azalarekiko plano bertikal eta perpendikular batez sortua.

2. Eraikinen solairuak:

— Soto solairua: Behe-solairu baten azpian, erdisoto baten azpian edo sestra gainean eraiki gabeko espazio bateko sestra-aren azpian kokatzen dena da. Bere fatxada altuera, bere perimetroaren %50ean gutxienez, metro batekoa (1,00 m.) baino gutxiagokoa izango da kasu guztietan –baldintza hau bete ezean, erdisototzat hartuko da.

— Erdisotoa: Bere perimetroaren %50ean 2,00 metroko fatxada altuera duen solairua da.

— Behe-solairua: Bere solairua, bere perimetroaren %50ean gutxienez, inguruko bide publiko edo espazio librean –publiko zein pribatuen– sestratik metro bat (1,00 m.) gainera edo 0,50 m azpitiko mugen artean kokatuta duena da.

— Solairuarte: Zati batean behe-solairuetan kokatu ohi den solairu gehigarria, bere erabilera nahiz juridikoki beheko solairuekin bereiziezina dena, bere azalera konputagarria delarik eraikinaren probetxamendu eta profilaren ondorioetarako.

— Goi-solairua: Behe-solairuaren edo solairuarterearen eta erdisotoaren gainean kokaturik dagoen solairua.

— Estalkipea: Estalkiaren solairu edo taularen azpian kokaturik dagoena da, 1,50 m. baino gutxiagoko fatxada altuera duena.

— 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.

— 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 el artículo 051 del presente documento: Cuando se regulen las condiciones de altura de edificación, se entenderá en todos los casos que la cantidad reseñada es la altura de edificación máxima autorizada.

— Altura en fachada –de una planta–: Es la porción de la altura de edificación comprendida entre los niveles de los suelos –forjados en estructura– de la planta de referencia y de la inmediatamente superior.

— 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 de suelo terminado.

— Perfil de edificación: Número de plantas de una edificación, sean estas 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.

2. Plantas de los edificios:

— Planta sótano: Es toda aquella que se sitúa bajo una planta baja, un semisótano o bajo la rasante de un espacio no edificado sobre rasante. Su altura en fachada será en todos los casos inferior a 1,00 m en más del 50% de su perímetro –en caso de no cumplir esa condición se considerará un semisótano.

— Semisótano: Es aquella planta que presenta una altura en fachada de 2,00 m. en el 50% de su perímetro.

— Planta baja: Es aquella cuyo piso está situado, en más de un 50% de su perímetro, dentro de unos límites de 1,00 m por encima o 0,50 m por debajo de la rasante de las vías públicas o espacios libres –públicos o privados– perimetrales.

— Entreplanta: Piso o forjado adicional que se dispone de forma parcial en las plantas bajas indivisible funcional o jurídicamente de éstas, cuya superficie es computable a efectos de aprovechamiento y de perfil de edificación.

— Planta alta: Planta situada por encima de la planta baja o entreplanta y del semisótano.

— Bajo cubierta: Es aquella situada bajo el forjado o tablero de cubierta, cuya altura en fachada sea inferior a 1,50 m.

3. Eraikinen elementuak:

— Fatxada: Eraikinaren kanpoaldeko itxiera edo paramentua.

— Elementu irtenak: Fatxadaren zati edo honi erantsitakoa izanik fatxada azaleratik kanporatzen diren eraikuntza edo apaingura izaerako elementu finkoak dira, bizitzeko edo okupatzeko erabiltzen ez direnak: Zokaloak, pilastrak, inpostak, mensulak, teilatu hegalkak, erlaitzak eta markesina finkoak.

— Hegalkinak: Fatxadatik kaporatzen diren elementu bizi-garri edo okupagarriak dira, eta itxiak —alde guztietan itxiera duten begiratokiak, aroztegi nahiz fabrikakoak—, edo irekiak —egutera, terrazak eta balkoiak— izan daitezke.

— Hegalkinaren sakonera, hegalkinaren elementu edo zati irtenenetik dagokion fatxadarainoko tarteari deitzen zaio.

— Patioak:

— Etxadi patioak: Partzela bakar batek edo gehiagok osatutako eraikuntza etxadien barnean, etxadia osatzen duten eraikin multzoa argiz eta bistaz hornitzeko asmoz eginikoak dira.

— Barne patioak: Eraikinen barnealdean eginikoak dira, eraikin horietako gelak eta gainerako atalak argiz, bistaz eta aireztapenez hornitzeko xedez; arropak esekitzeko espazio gisa edota zerbitzu instalazioen hodi bertikalak modu bildu eta esku-argarrian jartzeko espazio gisa.

— Kanpoko patioak: Fatxadan bere azalerarekiko atzeramangune gisa egin ohi direnak dira, bere altuera guztian edo zati batean.

Aldi berean partzela mugakideen gainean kokatutako bi edo eraikin gehiagorako balio duten aurreko edozein motatako patioei patio komunak deitzen zaie, eta partzela bakar batekoei aldiz, partzela patioak.

— Sabaiondo: Fatxada izatera iritsi gabe, behe-solairuetan kokatu ohi den solairu edo forjatu gehigarria da, bere erabileran nahiz juridikoki behe-solairuekin bereiziezinak direnak, baina beren azalera ez da konputagarria ez eraikuntza probetxamendu, ezta profil ondorioetarako ere.

49. artikulua. Eraikuntza probetxamenduaren konputarako irizpideak.

1. Oro har, honako elementu hauek konputatuko dira eraikin baten eraikuntza probetxamendu modura —m²(s)—:

— 1,50 m. baino handiagoko altuera libre duten espazio estali eta itxiak. Altuera hori gainditzen duten espazio zatiak konputatuko dira.

— Eraikinaren elementu trinkoak.

— Patioak eta diametroz <1,50 m-ko instalazioen eroanbideak.

— Irogailu zuloak.

— Mota guztietako balkoi, terraza, egutera eta ataripeak, estaldura dutenean eta erabilera publikoko zortasunetara jartzen ez direnean, beren azalaren %50 konputatuko da.

— Estalkipeetan 1,50 m baino handiagoko garaiera duten espazioak konputatuko dira.

2. Aitzitik, honako espazio eta elementu hauek ez dira inoiz eraikuntza probetxamenduaren zati modura zenbatuko:

— Baimendutako soto eta erdisotoak, azken hauek Arau Partikularretan ezarritako eraikuntza baldintzei lotu beharko zaizkielarik kasuan-kasuan.

3. Elementos de los edificios:

— Fachada: Paramento o cierre exterior del edificio.

— Elementos salientes: Son los elementos fijos, no habitables ni ocupables, de carácter constructivo u ornamental que, formando parte de la fachada o como añadidos a ella, sobresalen de la superficie de fachada: Zócalos, pilastras, impostas, ménsulas, aleros, cornisas y marquesinas fijas.

— Vuelos: Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados —miradores, ya sean de carpintería o de fábrica, que poseen cerramiento por todos sus lados— o abiertos —solanas, terrazas y balcones—.

— Se denominará profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

— Patios:

— De manzana: Son los que se abren en el interior de las manzanas de edificación, configuradas por una o varias parcelas, a fin de dotar de luces y vistas al conjunto de edificios que las componen.

— Interiores: Son los que se abren en el interior de los edificios con el objeto de dotar de luces, vistas y ventilación a las habitaciones y dependencias de los mismos; espacios para tender la ropa o para disponer de forma integrada y accesible los conductos verticales de las instalaciones de servicio.

— Exteriores: Los que se abren en fachada como retranqueos respecto a la superficie de fachada, en toda o en parte de su altura.

Los patios —de cualquiera de los tipos anteriores— que sirvan simultáneamente a edificios pertenecientes a dos o más parcelas se califican como mancomunados; y los que sirven a una sola parcela como patios de parcela.

— Altillo: Piso o forjado adicional que sin llegar a fachada se dispone en las plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de éstas, cuya superficie no es computable ni a efectos de aprovechamiento ni de perfil de la edificación.

Artículo 49. Criterios de computo del aprovechamiento edificatorio.

1. Computarán con carácter general como aprovechamiento edificatorio —m²(t)— de un edificio los elementos siguientes:

— Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que superen dicha altura.

— Los elementos macizos de la edificación.

— Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro < 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 los bajo cubiertas computarán los espacios con una altura superior a 1,50 m;

2. 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.

— Altueran 1,50 m baino gutxiago duten espazio estali eta itxiak.

— Patioak eta diametroz >1,50 m-ko instalazioen eroanbideak.

— Behe-solairuetako erabilera publikoko ataripeak.

— Espresuki baimendutako sabaiondoak hirugarren sektoreko edo industri erabileretako lokaletan.

3. Sestra gaineko probetxamendua: Eraikuntza probetxamenduaren arauketak berariaz aipatzen duenean sestra gaineko probetxamendua, honako espazio eta elementu hauen azalera konputatuko dira probetxamendu horren zati gisa:

— Goi-solairuetan eta estalkipeetan, oro har, espazio eta elementu konputagarri guztiak.

— Behe-solairu, erdisoto eta sotoetan, aipatutako elementu eta espazio berberak, lurraren sestraren gainean fatxada daukaten zatian. Zati hori, dagokion solairuaren azalera guztiari fatxadaren altueran metro bateko (1,00 m.) baino gehiago duen bere perimetroaren ehuneko aplikatuz kalkulatu da. Horretarako, ez dira kalkuletarako kontuan hartuko mehelinikin bat egiten duten partzelaren perimetro zatiak, baina, aitzitik, fatxada duten zati gisa hartuko dira %100 baino aldapa handiagoko lubetez estalitako solairu horietako kanpoko paramentuak.

50. artikulua. Eraikuntza profila zehazteko irizpideak.

1. Sestra gaineko solairutzat hartzen dira 1,50 m. baino gehiagoko altuera libreko espazioak sortzen dituzten behe-solairuak, goi-solairuak eta estalkipeak.

2. Sotoak eta erdisotoak sestrapeko solairutzat hartzen dira.

51. artikulua. Eraikinen solairu ezberdinetan eraikuntza altuera eta fatxada altuera neurtzeko irizpideak.

1. Eraikuntza altuera.

a. Neurketarako irizpide orokorra: Eraikuntza altuera lur sailaren maila baxuena adierazten duen fatxadaren erdiko puntutik fatxada estalkiarekin elkartzten den gunera arte neurtuko da. Neurketa egiterako orduan ez dira kontuan izango fatxadaren eta estalkiaren elkargunea desitxura dezaketen erlaitz elementuak.

b. Goragoko erreferentzia maila –kasu partikularrak–:

— Eraikuntzak teilatu hegalkak dituen estalki bat badu, neurketarako goragoko erreferentzia maila hegal horizontalaren beheko aldea izango da.

— Elementu hegalduek edo atzera emandakoak –atikoak– izanez gero, neurketa hegaldutako edo atzera emandako elementuaren fatxadaren azalarekiko finkatuko da.

— Luzeran fatxadaren perimetroaren %15a gaintzen ez duten eraikuntza edo apaindura elementurik izanez gero, ez dira kontuan hartuko eraikuntza altuera neurtzeko.

— Plangintzak teilatupean ganbarak eraikitzea uzten duenean, hauek ez dira kontuan hartuko eraikuntza altuera neurtzeko.

— Hirugarren sektoreko edo industri erabileretarako eraikinetan, eraikuntza altuera neurtzeko erreferentzia maila sestra gaineko azken solairu konputagarriaren goragoko maila izango da –solairuaren goiko aldea–, eta ez da konputuan kontuan hartuko eraikinaren egitura eta estaldura elementuek okupatzen duten altuera.

— Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.

— Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.

— Los porches de uso público en planta baja.

— Los altillos expresamente autorizados en locales de uso terciario o industrial.

3. Aprovechamiento sobre rasante: Cuando la regulación del aprovechamiento edificatorio se refiera expresamente al aprovechamiento sobre rasante, computarán como parte del mismo las superficies de los espacios y elementos siguientes:

— En las plantas altas y bajo cubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.

— En las plantas bajas, semisótanos y sótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1,00 m. A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidentes con medianeras, y se considerarán como tramos con fachada, los parámetros exteriores de dichas plantas ocultos por terraplenes de pendiente superior al 100%.

Artículo 50. Criterios para la determinación del perfil de edificación.

1. Se consideran como plantas sobre rasante las plantas bajas, las plantas altas y bajocubiertas que generen espacios con altura libre superior a 1,50 m. de altura.

2. Se consideran como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

Artículo 51. Criterios para la medición de la altura de edificación y altura en fachada en las distintas plantas de los edificios.

1. Altura de edificación.

a. Criterio general de medición: La altura de edificación se medirá desde el punto medio de la fachada que referencie la cota más baja del terreno hasta la intersección de la fachada con el plano de cubierta. No se tendrán en cuenta a la hora de realizar la medición, los elementos de cornisa que puedan desfigurar el encuentro de los paños de fachada y cubierta.

b. Nivel de referencia superior –casos particulares–:

— Si la construcción presenta una cubierta con aleros, el nivel de referencia superior para la medición la cara inferior del alero horizontal.

— En caso de existir elementos volados o retranqueados –áticos–, la medición se determinará respecto a la superficie de fachada del elemento volado o retranqueado.

— En el caso de existir elementos constructivos u ornamentales, cuya longitud conjunta no supere el 15% del perímetro de la fachada, éstos no serán de consideración para la medición de la altura de edificación.

— En el caso de que el planeamiento permita la construcción de buhardas en el bajo cubierta, éstas no serán de consideración para la medición de la altura de edificación.

— En los edificios de usos industriales o terciarios, el nivel de referencia para la medición de la altura de edificación será el nivel superior –cara superior del forjado– de la última planta sobre rasante computable, excluyendo del cómputo la altura ocupada por los elementos de estructura y cubrimiento del edificio.

2. Eraikuntzako solairu ezberdinen fatxada altuera:

— Erdisoto eta behe-solairuetan, sabaiko solairuaren goiko aldearen maila hartuko da neurketarako goragoko erreferentzia gisa, lehengo atalean eraikuntza altuerarako adierazitakoa izango delarik beheragoko erreferentzia.

— Solairuarte eta goi-solairuetan, lurzoruko eta sabaiko solairuen goiko aldean artean neurtuko da altuera.

— Ganbara eta estalkipeetan, beheragoko erreferentzia modura solairuaren goiko aldea hartuz eta goragoko erreferentzia modura eraikuntza altuera neurtzeko ezarritakoa neurtuko da fatxada altuera.

52. artikulua. Izaera orokorreaz aplikagarriak diren eraikuntza baldintzak.

A. Eraikuntzako solairu ezberdinen fatxada altuera.

1. Sotoak eta erdisotoak.

Oro har, eta kasuan-kasuan Hirigintza Esku-Hartzeetarako Eremuen Arau Partikularrek edo garapen plangintzak ezar ditzaketen baldintza murriztaileagoak alde batera utzi gabe, bi (2) soto solairu eraiki ahal izango dira udal barrutian burututako eraikuntzetan.

Solairu hauen altuera libre 2,20 metrokoa izango da, baldin eta eraikuntzaren garaje edo eranskinetarako —trastelekuak— xedatzen badira. Lokal horiek jendearen sarbiderako xedatzen direnean —behe-solairuko hirugarren sektoreko erabilerari lotutako erdisoto edo sotoak—, gutxieneko altuera libre 2,50 metrokoa izango da.

2. Behe-solairua.

— Eraikuntza berriko eta egungo eraikuntzak ordezkatzeko esku-hartzeetan, fatxada altuera —aipatzen den solairuaren eta honen gainekoaren lurzoruetako mailen arteko altuera— izango duten erabileraren arabera izango da:

— Hirugarren sektoreko edo ekipamenduetarako erabilerak direnean —jendearentzako sarbidea duten lokalak—, lokal hauen gutxieneko altuera libre Arau hauetako 69. b) artikuluan ezarritakoa izango da. Ganbarak edo solairuarreak egokitzuz gero, berauek arautzeko baldintzak ere aipatutako artikuluan adierazten dira.

— Etxebizitza erabilera: Gutxieneko barne altuera libre 2,50 metrokoa izango da.

3. Goi-solairuak.

Gutxieneko barne altuera libre 2,50 metrokoa izango da, estalkipeko solairuan izan ezik.

Aipatutako altuera baino txikiagoa zuten lehengo eraikinak ordezkatzeko kasuetan, eraikuntzaren altuera osoa gehitu ahal izango da, solairu horiek aipatutako gutxieneko altueraz hornitzeko. Holakoetan kontuan izan behar dira eraikin mugakidetakoa behe-solairuen altuerak eta erlaitzen kokapena.

Egungo eraikinen eraberritze edo birgaitze kasuetan, lehengo fatxada altuerak mantenduko dira.

Monumentu Multzoaren (Hirigune Historikoa) barruan dauden eraikinek Birgaitze Plan Bereziko banan-banango fitxetatik finkatuko diren altuera baldintza bereziak izango dituzte solairu ezberdinetan.

B. Estalkiaren tratamendua:

— Hiri Lurzoruko eta Lurzoru Urbanizagarriko egoitza erabilerako partzeletan, oro har, estalkiaren inguratzaila %35eko estalki aldapa batek definituko du, aldapa eraikuntzaren altuera neurtzeko goreneko erreferentzi modura ezarritako puntutik neurtuz.

2. Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación:

— En los semisótanos y plantas bajas se tomará como referencia superior para la medición el nivel de la cara superior del forjado de techo de los mismos, siendo la referencia inferior la señalada en el apartado anterior para la altura de edificación.

— En los entresuelos y plantas altas, la altura se medirá entre caras superiores de los forjados de suelo y techo.

— En los desvanes y bajo cubiertas, la altura en fachada se medirá tomando como referencia inferior la cara superior del forjado de piso y como referencia superior la establecida para la medición de la altura de edificación.

Artículo 52. Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

A. Altura en fachada de las distintas plantas de la edificación.

1. Sótanos y semisótanos.

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 la construcción de dos (2) plantas de sótano en las construcciones que se realicen en el término municipal.

La altura libre de éstas plantas será de 2,20 m, siempre que su destino sea el de garaje o anejo —trasteros— de los edificios. En el caso de que los locales sean destinados al acceso público —semisótanos o sótanos ligados al uso terciario de la planta baja—, la altura libre mínima será de 2,50 m.

2. Planta baja.

En intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura en fachada —altura comprendida entre los niveles de los suelos de la planta de referencia y de la inmediatamente superior— dependerá del destino de éstas:

— Uso terciario o equipamiento —locales con acceso al público— la altura libre mínima en estos locales será la establecida en el artículo 69, b) de las presentes Normas. En caso de acondicionar altillos o entreplantas, las condiciones que regulan los mismos quedan también señalados en el citado precepto.

— Uso de vivienda: La altura libre mínima interior será de 2,50 m.

3. Plantas altas.

La altura libre mínima interior será de 2,50 m. se exceptúa la planta bajo cubierta.

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. En estos casos deberán considerarse las alturas de planta baja y la disposición de las cornisas en las edificaciones colindantes.

En los supuestos de reforma o rehabilitación de edificaciones existentes, se conservarán las alturas en fachada existentes.

Las edificaciones comprendidas dentro del límite del Conjunto Monumental (Casco Histórico) tendrán unas condiciones especiales en la altura de las diferentes plantas, que se fijarán desde las fichas individualizadas del Plan Especial de Rehabilitación.

B. Tratamiento de la cubierta:

— En las parcelas de uso residencial en Suelo Urbano y Urbanizable, con carácter general, la envolvente de la cubierta quedará definida por una pendiente de cubierta del 35% medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación.

— Antolaketa bakanean biltzen diren eta egoitza eraikuntzetako etxadi edo blokeetan barnebiltzen ez diren gainerako partzela tipologietan —industri partzelak, hirugarren sektorerako partzelak eta ekipamendu komunitariorako partzelak—, gehieneko estalki aldapa %35a izango da, kasu hauetan estalki lauk ere onartzen direlarik.

— Estalki profilarren gainetik, oro har, eraikinaren zerbitzu instalazioen elementuak eta sabai leihoak bakarrik gailendu ahal izango dira, baita, espresuki baimentzen direnean, txapitulak eta apaingura dorreak ere.

— Estalkian egindako aireztapen eta argiztapen zuloak estalkiaren planoan ipini beharko dira. Bereziki zehaztutako Eremu jakinetan onartzen da estalkipeko espazioan terrazak egitea, baldin eta beren elementu guztiak baimendutako estalki profilarren azpitik gelditzen badira. Gehienez ere terraza bat eraikiko da etxebizitza bakoitzeko, gehienera ere 3,00 metroko zabalera dutela eta alboan izan dezakeen terrazatik gutxienez 1,50 metroko tartearaz bereizirik. Sakonerak estalki aldaparen arabera izango dira, metro bateko (1,00 m.) gutxienez 2,50 metroko gehienera. Terraza espazio hauek etxebizitza espazioen jarraipena izango dira, inoiz ez trastelekuen espazioen jarraipena.

— Estalki laueko irtenbideak hartzen badira, horren gainean, oro har, estalki inklinatuaren kasuan estalki profilarren gainean baimendutako elementu lagungarriak bakarrik ipini ahal izango dira.

— Hirugarren sektoreko eta/edo industri erabilertako partzeletan gauzatutako eraikinetan, gehienez ere eraikinak okupatutako azaleraren %20a okupatuz elementu bereziak ipini ahal izango dira kontuan hartutako oinarriko profilarren gainean solairu bat gehiago eginez, nolahi ere hirigintza probetxamenduaren ondorioetarako konputagarria izango delarik.

5.3. EGOITZA ERABILERRAKO PARTZELETAN APLIKAGARRIAK DIREN ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

5.3.1. Eraikuntzaren baldintza orokorrak

53. artikulua. Eraikuntzaren lerrokadurak.

Arau Subsidiario hauetan, Hirigintza Fitxetan eta Araudi Xehekatuaen Orri Grafikoetan edo horiek garatzen dituzten plangintza baliabideetan ezarritakoak izango dira.

Lerrokadura horiek errespetatzen ez dituzten egungo eraikinak, lerrokadura horietara egokitu beharko dira aldatu, handitu edo berreraikitzen dituztenean.

Interpretazio zalantzarik sortuz gero, edo egokitzat jotzen denean, lehendik zeuden lerrokadurak berregokitu ahal izango dira antolamendu hobea lortzeko. Udalak Xehekapen Azterlan baten edo Barne Berrikuntzarako Plan baten bidez zehaztuko du hori.

54. artikulua. Sestrak.

Bide publikoen sestrak Araudi Xehekatuaen Orri Grafikoetan ezartzen dira beren maila altimetrikoa zehaztuz. Bide horien puntu bakoitzean, sestra aipatutako planoan adieraziko da, bere balioa espresuki zehaztutako sestrak dituzten bi kokaguneen erdian lortzen delarik sestra horien interpolazio proporzionalaren bidez.

Jadanik urbanizatutako gunetan sestra aplikagarria leku zehatz batean finkatu gabe egonez gero, berez dagoena erabiliko da, baina urbanizazioa berritzeko esku-hartzeetan, irtenbide egokiagoa eragingo duten berregokitzapenak sartu ahal izango dira.

— En las demás tipologías de parcelas —industriales, terciarias y de equipamiento comunitario— que respondan a una disposición aislada y no se integren en manzanas o bloques de edificación residencial, la pendiente podrá ser como máximo del 35%; admitiéndose en estos casos soluciones de cubierta plana.

— Con carácter general, por encima del perfil de cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio y lucernarios, y, cuando se autoricen expresamente, buhardillas y torreones ornamentales.

— Los huecos de ventilación e iluminación que se abran en la cubierta se deberán disponer en el plano de la misma. En determinadas Areas en las que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que queden todos los elementos de la mismas por debajo del perfil de cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, con una anchura máxima de 3,00 m. y separada de la posible colindante un mínimo de 1,50 m. de distancia. Los fondos irán en función de la pendiente de cubierta desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m. Estos espacios de terraza serán continuación de espacios de vivienda, nunca de espacios de trasteros.

— Si se adoptan soluciones de cubierta plana, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general sobre el perfil de cubierta en el caso de cubiertas inclinadas.

— En edificaciones desarrolladas en parcelas de usos terciarios y/o industriales se podrán disponer elementos singulares ocupando un máximo del 20% de la superficie ocupada por la edificación mediante la sobre elevación de una planta más sobre el perfil básico considerado, siendo en cualquier caso computable a efectos de aprovechamiento urbanístico.

5.3. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USOS APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL

5.3.1. Condiciones generales de la edificación

Artículo 53. Alineaciones de la edificación.

Serán las establecidas en las presentes Normas Subsidiarias, Fichas Urbanísticas y Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

Los edificios existentes que no respeten esas alineaciones, deberán ajustarse a las mismas cuando sean modificados, ampliados o reconstruidos.

En el caso de que se suscitara dudas de interpretación o se estimara conveniente, podrá, para lograr una mejor ordenación, introducir reajustes en las alineaciones preexistentes, el Ayuntamiento lo determinará por medios de un Estudio de Detalle o de un Plan de Reforma Interior.

Artículo 54. Rasantes.

Las rasantes de las vías públicas se establecen en las Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada mediante la determinación de su cota altimétrica. En cada punto de las vías, la rasante será indicada en dicho plano, obteniéndose su valor en un emplazamiento intermedio entre dos con rasantes expresamente determinadas mediante interpolación proporcional de las mismas.

En las zonas ya urbanizadas, si no quedara fijada la rasante aplicable en determinado lugar, se adoptará la que exista de hecho, si bien, en las intervenciones de reurbanización, se podrán introducir reajustes que produzcan una solución más adecuada.

55. artikulua. *Eraikinaren gehieneko sakonera.*

1. Kasu bakoitzean, Arau Subsidiario hauetan (Hirigintza Fitxak eta Araudi Xehekatuaren Orri Grafikoak) edo horiek garatzen dituzten plangintza baliabideetan ezarriko da.

2. Lerrokaduren aldaketarik aurreikusten ez bada, gehieneko sakonera lehendik zegoen eraikinarena izango da.

56. artikulua. *Eraikinen altuera eta solairu kopurua.*

Arau Subsidiario hauek (Araudi Xehekatuaren Hirigintza Fitxak) edo horiek garatzeko onartutako plangintza baliabideek Sektore, Eremu edo Partzela bakoitzerako zehaztutakoak izango dira.

Artículo 57. *Estalkiak.*

a) Gehienbat bi, hiru edo lau isurkietakoak egingo dira, edo lehengoek zituzten ezaugarrietara egokituko dira. Nolanahi ere, gehieneko aldapa %35koa izango da.

b) Kasu berezi batzuetan onartzen dira estalki lauak, eraikina egin deneko ingurunea kontuan hartuz betiere. Honelakoetan, eraikinaren instalazio komun elementu lagungarriak bakarrik ipini ahal izango dira estalki horren gainean (igogailu gela, tximiniak, antenak, sabai-leihoak, etab.).

c) %35eko profilaren gainetik ez da elementu irtenik ipini ahal izango, tximini, aireztapen edo hozketa eroanbide, baranda edo bestelako segurtasun elementuei dagozkienak izan ezik.

d) Beren barnean eraikineko instalazioen elementu teknikoak hartzen dituzten espazioak (igogailu gelak edo antzekoak), baimendutako estalkiaren inguratzailearen barruan barnebidurik egon beharko dute. Teknikoki hori ezinezkoa balitz, estalki profilaren gainetik atal irtenak ipini ahal izango dira, baina funtzionamendu tekniko egokirako beharrezkoak direnak bakarrik.

e) Patio handi edo txikiak estaltzeko estalkiaren planoarekiko sabai-leiho paraleloak ipini ahal izango dira. Espazio bizi-garrien argiztapen eta aireztapenerako sabai-leihoak, gehienez ere 0,90 x 1,50 metro neurtuko dute eta fatxadako hutsuneekiko ardatzean kokatuko dira.

f) Berezi zehaztutako Eremu edo Sektore jakinetan onartzen da estalkipeko espazioan terrazak egitea, baldin eta terraza horien elementu guztiak baimendutako estalki profilaren azpitik gelditzen badira. Gehienez ere terraza bat eraikiko da etxebizitza bakoitzeko, gehienaz ere 3,00 metroko zabalera dutela eta jabetzaren banaketa lekutik gutxienez 1,50 metroko tartear berezirik, bi terrazen arteko gutxienez 3,00 metrokoa izango delarik. Sakonerak estalki aldaparen arabera izango dira, gutxienez altuera metro batekoa (1,00 m.) izango delarik eta gehieneko 2,50 metrokoa. Terraza espazio hauek etxebizitza espazioen jarraipena izango dira, inoiz ez trasteleku espazioen jarraipena. Fatxadako hutsuneekiko ardatzean kokatuko dira. Elementu honen altuera gehienez ere 3,00 metrokoa izango da hegal horizontalaren limari dagokionez, honen gainean ipiniko direlarik estalki elementuak, kasu berezi honetan gehienez ere %70eko aldaparekin, elementuak duen diseinuaren arabera.

g) Kantoiko partzeletan, apaindura dorreak ipintzea baimendu ahal izango da. Eraikinaren kantoian kokatuko dira, fatxada bakoitzean bi lerrokadurak bat egiten duten lekutik gehienez ere 5,00 metroko luzera dutela.

h) Monumentu Multzoko (Hirigune Historikoa) eraikinek Birgaitze Plan Bereziaren ezarritako baldintza partikularrei jarraituko diote.

i) Erlaitzek ez dute inola ere gailurraren garaiera gainditu ahal izango.

Artículo 55. *Fondo máximo de la edificación.*

1. Será establecido en cada caso de las presentes Normas Subsidiarias (Fichas Urbanísticas y Hojas Gráficas de la Normativa Pormenorizada) o en los instrumentos de planeamiento que las desarrollen.

2. Si no estuviese prevista una modificación de alineaciones, el fondo máximo será el del edificio preexistente.

Artículo 56. *Altura de los edificios y número de plantas.*

Serán las que determinen, para cada Sector, Área o Parcela, estas Normas Subsidiarias (Fichas Urbanísticas de la Normativa Pormenorizada) o los instrumentos de planeamiento aprobados o que las desarrollen.

57. artikulua. *Cubiertas.*

a) Se ejecutará, preferentemente, a dos, tres o cuatro aguas o se adaptarán a las características de las preexistentes. En cualquier caso, la pendiente máxima será del 35%.

b) Se admiten, en algunos casos singulares, las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en el que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer, exclusivamente, los elementos auxiliares de instalaciones comunes del edificio (caseta de ascensor, chimeneas, antenas, lucernarios, etc.).

c) No se permitirá, por encima del perfil del 35%, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas u otros elementos de seguridad.

d) Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio (cuartos de ascensores o similares) deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada. En el supuesto de que ello, técnicamente, no fuese posible, se permitirán cuerpos salientes por encima del perfil de cubierta, minimizándose a lo exclusivamente necesario para un funcionamiento técnico correcto.

e) Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos al plano de la cubierta para la cubrición de patios o patinillos. En caso de lucernarios para iluminación y ventilación de espacios habitables, tendrán una dimensión máxima de 0,90 x 1,50 m². y se situará a eje con los huecos de fachada.

f) En determinadas Áreas o Sectores, en los que se especifica singularmente, se admite la apertura de terrazas en el espacio bajocubierta, siempre que todos los elementos de las mismas queden por debajo del perfil de la cubierta autorizado. Se realizará un máximo de una terraza por vivienda, tendrá una anchura máxima de 3,00 m. y separada de la división de la propiedad un mínimo de 1,50 m., de forma que la separación mínima entre dos terrazas sea de 3,00 m. Las fondos irán en función de la pendiente de cubierta, desde un mínimo de 1,00 m. hasta un máximo de 2,50 m. de altura. Los espacios de terraza serán continuación de los espacios de vivienda, nunca de espacios de trastero. Se situarán a eje con los huecos de fachada. La altura de este elemento con respecto a la lima del alero horizontal será como máximo de 3,00 m. sobre la que se dispondrán los elementos de cubierta, en este caso singular, con una pendiente máxima del 70%, en función del diseño del elemento.

g) En las parcelas de esquina, podrá autorizarse la disposición de torreones ornamentales. Se ubicarán en la esquina del edificio, con una longitud máxima de 5,00 m. en cada una de las fachadas, a partir del encuentro de ambas alineaciones.

h) Las edificaciones correspondientes al Conjunto Monumental (Casco Histórico), se regirán por las condiciones particulares fijadas en el Plan Especial de Rehabilitación.

i) Las cornisas no podrán superar en ningún punto la altura de la cornisa.

58. *artikulua. Hegalkinak, atzeraemanguneak, teilatu hegalak eta bestelako elementuak.*

a) Hegalkinak itxiak (begiratokiak, galeriak) edo irekiak (balkoiak eta terrazak) izan daitezke.

b) Neurri baldintzak eremu edo sektore bakoitzaren banan-banango fitxetan zehazten dira.

c) Atal irtenak eraikinaren goialdeko lehen solairutik gora ipini beharko dira beti, atal horien edozein zati bide publikoaren edo lur sailaren sestratik gutxienez 2,50 metrora kokatzeko moduan.

d) Hegalkinak beren irtenunearen gutxieneko zati batez alendu beharko dira alboko eraikin edo mehelinetik, etxebizitzaren edo lur sailaren sestratik gutxienez 2,50 metrora kokatzeko moduan.

e) Atzeraemanguneak libreak izango dira, beren sakonera aurrealdearen erdia baino txikiagoa izango delarik.

f) Esekietokiak ez dira bide publikotik ikusi ahal izango.

g) Hegalkinaren edo teilatu hegalaren gehieneko irtenunea eremu edo sektore bakoitzaren banan-banango fitxetan zehazten da.

h) Erlaitzek ez dute inoiz teilatu-gailurra gaindituko.

i) Monumentu Multzoko (Hirigune Historikoa) eraikinek Birgaitze Plan Berezian ezarritako baldintza partikularrei jarraituko diote.

59. *artikulua. Patioak.*

a) Etxadietako patio orokorrak.

1. Patio hauen barruan, titular ezberdinen jabetzak bereizteko elementuak (hormak eta hesiak) eraiki ahal izango dira. Hormen gehieneko altuera 0,50 metrokoa izango da eta, horien gainean, 2,00 metro arteko altuera duten hesiak ipini ahal izango dira.

2. Arau Subsidiario hauetan, Antolamendu Planean edo Xehekapen Azterlan batean patio hauek lorategi edo espazio liberako xedatzen ez direnean, dagokion etxearen lehen solairuko lurzoruraino estali ahal izango dira, sotoko eta behe-solairuko lokalak handitzeko.

3. Handitze horien sabai-mailak berdina izatea ezinezkoa gertatzen denean, Udalak zehaztuko ditu patioak itxura orokor hobea izateko bidezkoak diren irtenbideak.

4. Patioko eraikin hauen argiztapena sabai-leiho edo estalki argiztatzaileen bitartez egingo da, ezin izango direlarik kokaturik dauden estalkiaren goialdeko planotik 0,50 metro baino gehiago gailendu.

5. Eraikinaren patioko estalkia eraikinaren barne aldetik zuzenean eta eroso iristeko modukoa izango da.

b) Partzeletakoak.

1. Barneko patioek beren altueraren heren baten adinako diametroa duen zirkulua beren barruan egin ahal izateko moduko neurriak izango dituzte, 3,00 metroko gutxieneko diametroarekin, bere solairuan 2,00 metro baino gutxiagoko ino-lako estugunerik izan gabe.

2. Patioaren altuera aireztatu beharreko gela baxuenaren lurzoruko mailatik aintzat hartutako aurrealdeko paramentu eraikiaren goreneko amaiera lerrora arte neurtuko da.

Artículo 58. Vuelos, retranqueos, aleros y otros elementos.

a) Los vuelos podrán ser cerrados (miradores, galerías) o abiertos (balcones y terrazas).

b) Las condiciones dimensionales se fijan en las fichas individualizadas de cada área o sector.

c) Los cuerpos salientes se deberán situar siempre a partir de la primera planta alta del edificio, de forma que cualquiera de sus partes construidas se sitúe, al menos, a 2,50 m. sobre la rasante de la vía pública o del terreno.

d) Los vuelos deberán retirarse de la edificación colindante o medianera un mínimo del saliente del vuelo, con la salvedad de que se disponga en continuidad con los vuelos existentes. Configurando medianera en la separación entre viviendas.

e) Los retranqueos serán libres, no superando su fondo, la mitad de su frente.

f) Los tendedores estarán protegidos de la vista de la vía pública.

g) El saliente máximo del vuelo o el alero se fija en las fichas individualizadas de cada área o sector.

h) Las cornisas no superarán, en ningún momento, la altura de la cumbre.

i) Las edificaciones correspondientes al Conjunto Monumental (Casco Histórico), se regirán por las condiciones particulares fijadas en el Plan Especial de Rehabilitación.

Artículo 59. Patios.

a) Generales de manzana.

1. Dentro de los mismos, podrán construirse elementos de separación (muros y verjas) de las propiedades de distinto titular. Los muros tendrán una altura máxima de 0,50 m. y, sobre ellos, podrán colocarse verjas de hasta 2,00 m. de altura.

2. Cuando estos patios no estén destinados a jardín o espacio libre en estas Normas Subsidiarias, en el Plan de Ordenación o en un Estudio de Detalle, podrán ser cubiertos hasta la altura del suelo del piso primero de la casa correspondiente, con la finalidad de ampliar los locales de sótano y planta baja.

3. En el caso de que las cotas de los techos de esas ampliaciones no puedan ser iguales, el Ayuntamiento determinará las soluciones convenientes para el mejor aspecto general del patio.

4. La iluminación de esas construcciones en el patio, se efectuará a través de claraboyas o lucernarios, que no podrán sobresalir más de 0,50 m. desde el plano de la parte superior de la cubierta en la que estén colocados.

5. La cubierta de la construcción en el patio será directa y cómodamente accesible desde el interior del edificio.

b) De parcela.

1. La dimensión de los patios de interiores será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3,00 m., sin que en punto alguno de su planta se produzcan estrechamientos de menos de 2,00 m.

2. La altura del patio se medirá desde el nivel de pavimento de la habitación a ventilar más baja hasta la línea de coronación superior de la fábrica del paramento frontal considerado.

3. Patioak sabai-leihoz estali ahal izango dira beren amaieran, baldin eta espazio libre perimetral bat uzten bada, sabai-leihoaren eta patrioko hormen artean inolako itxierarik gabe, patioak duen azaleraren %25eko gutxieneko aireztapen azalerarekin.

4. Patioaren lurzorua ezin izango da argiztatu edo aireztatu beharreko gelaren lurzoruko mailaren gainetik jarri. Lurzoru horretan ezin izango da inolako eraikuntzarik egin.

5. Etxebizitzetara xedatzen ez diren behe-solairuko espazioen argiztapena eta aireztapena, patioan ipinitako estalki argiztatzailerik edo sabai-leihoen bitartez osatu ahal izango dira, baina hauek ez dira patio horretako aireztapena eta argiztapena jasotzen duten lehen solairuko gela lurzoruko mailatik gora 0,50 metro baino gehiago irtengo.

6. Patioa zoru irazgaitzez, isurbidez eta sifoi erregistragarriaz hornitu beharko da.

c) Aireztapen patioak (patio txikiak).

1. Patioak gutxienez 1,80 metroko diametroa duen zirkuloa bere barruan egin ahal izateko moduko neurriak izango ditu.

Ezin izango da sei solairutako altuera baino handiagoa duten aireztapen patriorik ezarri.

Patioaren altuera argi-patioentzako ezarritako modu berean neurtuko da.

2. Patioaren zeregina soil-soilik eskailerak, komunak eta bainugelak aireztatzea eta, neurri batean, argitzea da.

3. Patio hauek partzeletako patioentzako ezarritako arauei jarraituko diote, beren gutxieneko neurriari buruzkoei izan ezik.

d) Amankomunak.

1. Partzeletako patioentzako ezarritako arauei jarraituko diote.

2. Patio amankomunaren zati batekiko mehelina agerian gelditzen denean, zati hori beiraz eta arotzeriaz edo saretaz estaliko da kanpotik ikusteko moduan ez dela, beharrezko aireztapena ere bermatuz.

3. Mota honetako patioek nahitanahiez jasan beharko dituzten zortasun baldintzak Ordenantza hauetan ezartzen direnak izango dira.

60. artikulua. Sestra gaineko erabilera pribatuko espazio eraikiezinak.

a. Espazio hauetan ez da inolako eraikuntzarik onartuko. Hala ere, plangintza xehekatuak espresuki arautu ahal izango du eraikin nagusitik bereizirik eraikin lagungarriren bat eraikitzea.

b. Oro har, kirol edo jolas instalazio estaligabeak eta sestra gaineko obra-elementurik gabeak ipini ahal izango dira, hala nola igerilekuak edo joko-pistak.

c. Beste finka batzuekin bereizten diren lekuetan eta espazio publikoekin dituzten mugetan partzela itxiturak ipini ahal izango dira, baina ezarritako zehaztapenak betez beti ere. Hori espazioak erabilera publikoko zortasunik ez duenean, noski.

5.3.2. Erabilera arautzeko baldintzak

61. artikulua. Erabilera baimenduen erregimen orokorra.

1. Egoitza erabilerarako partzelak, batez ere, etxebizitza edo egoitza komunitario erabileretara xedatuko dira.

2. Egoitza erabileretara xedatutako eraikinetan onartzen dira, Hirigintza Fixxetan zehaztutako kasuetan edo gehigarri

3. Los patios podrán cubrirse, en su coronación, con claraboyas, siempre que se deje un espacio libre perimetral, sin clase de cierre alguna entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie de ventilación mínima del 25% de la superficie en planta del patio.

4. El pavimento del patio no podrá situarse por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar. Sobre ese suelo no podrá efectuarse construcción alguna.

5. La iluminación y ventilación de espacios de planta baja no destinados a vivienda, podrán complementarse por medio de lucernarios o claraboyas situados en el patio, de manera que no sobresalgan más de 0,50 m. por encima del nivel del suelo de las dependencias de planta primera que reciban ventilación e iluminación de dicho patio.

6. Deberá dotarse el patio de piso impermeable, desagüe y sifón registrable.

c) De ventilación (patinillos).

1. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de no menos de 1,80 m. de diámetro.

No se permite establecer patios de ventilación cuya altura sea superior a la de seis plantas.

La altura del patio se medirá de la misma forma que la establecida para los patios de luces.

2. Su función será la de ventilar y, en cierta medida, iluminar exclusivamente escaleras, retretes y baños.

3. Regirán respecto de estos patios, las normas establecidas para los patios de parcela, exceptuando las referentes a su dimensión mínima.

d) Mancomunados.

1. Se regirán por las normas fijadas para los patios de parcela.

2. Mientras la medianería con una parte del patio mancomunado quede al descubierto, dicha parte, se ocultará de la vista desde el exterior mediante vidrio y carpintería o con una celosía, garantizándose la necesaria ventilación.

3. Las condiciones de servidumbre a las que, obligatoriamente, se someterán este tipo de patios, son las que se establecen en estas Ordenanzas.

Artículo 60. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

a. No se admitirán en ellos construcción de ningún tipo. Sin embargo, el planeamiento pormenorizado podrá regular de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.

b. Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego.

c. Podrán disponerse cierres de parcela, en todo caso cumpliendo las especificaciones establecidas, en las separaciones con otras fincas y en su límite con los espacios públicos. Esto siempre que el espacio no tenga una servidumbre de uso público.

5.3.2. Condiciones reguladoras de uso

Artículo 61. Régimen general de los usos autorizados.

1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante a los usos de vivienda o residencia comunitaria.

2. En los edificios destinados a usos residenciales, se admiten (con las limitaciones establecidas en los artículos

gisa, hirugarren sektoreko erabilerak, ekipamendu komunitario-rako erabilerak (hilerria izan ezik) eta 1. eta 2. kategoriako industri erabilerak ere (hurrengo artikuluetan ezarritako mugekin).

62. artikulua. Soto eta erdisoto lokalen erabilera baldintzak.

1. Soto eta erdisoto lokalak, beraiek osatzen duteneko eraikinaren sestra gaineko solairuetan gauzatzen diren erabilera baimenduen eta bertan nagusi den egoitza erabilerari lotutako erabilera erantsi eta lagungarrietarako bakarrik xedatuko dira; eta Hirigintza Fitzetan espresuki hala ezartzen den kasuetan, zerbitzu publikoen azpiegitura guneak ezartzeko edo garaje erabileretarako ere bai.

2. Aipatutako erabilera lagungarrietara xedatutako soto eta erdisoto lokalek, erregistro batasun zatiezina osatuko dute beti menpe direneko goi-solairuetako lokalekin, eta horiek egoitza erabilerak ez direnean, esparru funtzional bakarra eratu beharko dute, bien artean zuzeneko komunikazioa dutela, debekaturik dagoelarik komunikazio hori eraikinaren komunikaziorako elementu orokorren bidez egitea. Ibilgailuak gordetzera xedatutako lokalak, ordea, erregistro finka bereizi modura eratu ahal izango dira.

3. Besteak beste, honako erabilera hauetara xedatuko dira:

a) Egoitza erabileren erabilera lagungarriak:

Etxebizitzei edo egoitza komunitarioari erantsitako trastelekuak.

Eraikinaren zerbitzu instalazioak, hala nola ur edo erregai deposituak, berokuntza eta ur bero galdarak, ponpaketa instalazioak, igogailuen makinak eta antzeko beste batzuk.

b) Behe-solairuko lokalak okupatzen dituztenen erabilera lagungarriak: Burututako jardueran erabilitako salgai, material edo tresnen biltegi.

Lokal nagusiek bakarrik erabiltzen dituzten zerbitzu instalazioak, hala nola gela gotortuak, berokuntza instalazioak, komunak, aldagelak eta antzeko beste batzuk.

c) Ibilgailuak gordetzeko erabileraren lagungarri eta osagarriak, espresuki hala ezartzen denean.

d) Energia elektrikoa eraldatzeko guneak, espresuki hala ezartzen denean.

4. Garaje erabileren ezarpenerako espresuki baimenduak diren eta bete beharreko gutxieneko plaza kopurua ezarria duten egoitza erabilerarako partzelen kasuetan, gainerako erabilera baimenduak bakarrik antolatu ahal izango dira gainerako soto edo erdisoto lokalen zatian, aipatutako eskaera betetzeko beharrezkoa den azalera gorde eta gero.

5. Jendea zerbitzatzeko edo jendearen egonaldi etengabeak eragin ohi dituzten erabilerak ezarri ahal izango dira kanpotik sarbide zuzena izan, lur sailaren sestraren azpitik gehienaz ere 1,50 metrora kokaturik egon eta parean 1,20 metro baino altuera handiagoko fatxada zatiak dituzten erdisotoen zatietan, lokalaren erabilera zuzenari dagozkion bizigarritasun arauak bete beharra alde batera utzi gabe. Hala ere, aipatutako lokalak Artikulu honetan ezarritako gainerako mugen mende geldituko dira, besteak beste erregistroan era berezian eratzeko debekua- ren mende, unitate funtzional bakarra osatu beharko dutelarik beren goiko solairuan kokaturik dauden lokalekin.

6. Soto eta erdisotoetako gainerako lokaletan espresuki debekaturik daude jendea zerbitzatzeko jarduerak, edo jendearen egonaldi etengabeak eragiten dituztenak.

siguientes), además, en los casos que se especifican en las Fichas Urbanísticas, u con carácter accesorio, los usos terciarios, de equipamiento comunitario (salvo cementerio) e industrial de 1.ª y 2.ª categoría.

Artículo 62. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

1. Los locales de sótano y semisótano se destinarán exclusivamente a usos anejos y auxiliares vinculados al uso residencial predominante y de los usos autorizados que se desarrollen en las plantas sobre rasante de la edificación de la que formen parte; y, en los casos en que expresamente así se establezca en las Fichas Urbanísticas, a la implantación de centros de infraestructuras de servicios de carácter público o a usos de garaje.

2. Los locales de sótano y semisótano que se destinen a los usos auxiliares citados, constituirán en todo caso una unidad registral indivisible con los locales de las plantas superiores de los que dependen, y, en el supuesto de que éstos sean usos no residenciales, deberán configurar un ámbito funcional unitario, con comunicación directa entre ambos, prohibiéndose que ésta tenga lugar a través de los elementos generales de comunicación del edificio. Sin embargo, los locales destinados a guarda de vehículos podrán configurarse como fincas registrales independientes.

3. Entre otros se destinarán a los siguientes usos:

a) Usos auxiliares de los usos residenciales:

Trasteros anejos a las viviendas o a la residencia comunitaria.

Instalaciones de servicios del edificio, como depósitos de agua o combustible, calderas de calefacción y agua caliente, instalaciones de bombeo, maquinaria de ascensores y otros equiparables.

b) Usos auxiliares de los que ocupen los locales de planta baja: Almacenamiento de mercancías, material o enseres utilizados en la actividad desarrollada.

Instalaciones de servicios de utilización exclusiva de los locales principales, como cámaras acorazadas, instalaciones de calefacción, aseos, vestuarios y otras similares.

c) Guarda de vehículos auxiliares y complementarios cuando expresamente se establezca.

d) Centros de transformación de energía eléctrica cuando expresamente se establezca.

4. En los casos de parcelas de uso residencial en las que se autoriza expresamente la implantación de usos de garaje y se establece una dotación de plazas mínimas a cumplimentar, sólo podrán habilitarse los demás usos autorizados, en la parte de los locales de sótano o semisótano restante, una vez reservada la superficie necesaria para satisfacer dicha exigencia.

5. Se autoriza 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, estén situados a menos de 1'50 m. por debajo de la rasante del terreno y den frente a tramos de fachada con una altura superior a 1'20 m. sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplimiento de normas de habitabilidad correspondientes al uso correcto del local. Dichos locales, sin embargo, quedarán sujetos al resto de las limitaciones de uso establecidas en el presente 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.

6. 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.

63. artikulua. *Behe-solairuko edo solairuarterko lokalen erabilera baldintzak.*

1. Behe-solairuak egoitza erabileretarako erabili ahal izango dira honako baldintza hauetan:

a) Eraikuntza berriak:

Eremu edo Sektore bakoitzeko banan-banako fitxetatik zehaztuko dira. Oro har, etxebizitza familiabakar, bakartu edo adosatuetan.

b) Eraikuntza finkatuak:

Ez dira onartuko dagokien Udal Ordenantza idatzi arte, baina, nolahi ere, honako baldintza hauetara loturik egongo dira:

— Etxebizitza horren azalera erabilgarria ez da inoiz 40 m²-koa baino txikiagoa izango.

— Bizitzeko espazioaren altuera librea 2,50 metrokoa izango da gutxienez.

— Bizitzeko bi espazio bereizi modura erabiliko diren bi fatxada hutsarte izan beharko ditu gutxienez.

— Bizigarritasun baldintzak:

Eraikuntza mota honetan oro har eskatzen diren bizigarritasun baldintzak bete beharko dira. Etxebizitza berriaren ondoko lokaletan eskaera egiterakoan gauzatzen ari diren edo etorkizunean erabilera aldaketaren ondorioz gauzatu daitezkeen jardueren ezaugarrien arabera, egoitza erabilerara egokitzeko proiektuan teknikoki bermatu eta frogatu egin beharko da etxebizitza berri horren hoshgabetzea.

— Baldintza estetikoak:

Etxebizitza berriko fatxadaren tratamendua, bera kokaturik dagoen eraikin guztiaren osagai eta materialei egokitu beharko zaie. Aurkeztutako proiektuak grafikoki erakutsi beharko du baldintza hori fatxada guzti-guztietan betetzen denaren frogia.

— Sarbide baldintzak:

Etxebizitza berrietarako sarbidea beraiek kokaturik dauden eraikinaren barne zirkulaziorako elementu komunen bitartez egingo da. Sarbide hori ezinezkoa balitz, parean duen espazio eraikigabetik egindakoa baimendu ahal izango da, azken hau etxe modulu baten edo gehiagoren sarbide modura planteatuz.

Sarbidea eraikinaren kanpoaldetik eginez gero, hiri inguru-reen, espazio publikoen, eraikuntzen eta informazio eta komunikazio sistemen sarbide baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren «Urbanizazioak eta eraikuntzak berritu, handitu edo aldatzeko lanak» izenburuko V. Eranskinean ezarritako arauak betetzen direla bermatu beharko da.

Salbuespen gisa, baldintza horiek bete beharrik izan gabe utzi ahal izango dira horiek betetzea ezinezkoa denean; dena dela, hori Udal Zerbitzu Teknikoek espresuki aztertu eta justifikatu beharko dute kasu bakoitzean.

Erabaki honen salbuespen modura, Monumentu Multzoan (Hirigune Historikoa) kokaturik dauden eraikinenzako banan-banako baldintzak ezartzen dira Birgaitze Plan Berezitik.

2. Lokal hauetan goi-solairuetan kokatutako egoitza erabileren erabilera lagungarriak ezarri ahal izango dira, goiko horiekin erregistro batasun zatiezina osatuz.

Artículo 63. *Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.*

1. Las plantas bajas podrán dedicarse a usos residenciales en las siguientes condiciones:

a) Edificaciones nuevas:

Se determinarán desde las fichas individualizadas de cada Área o Sector. Con carácter general, en las edificaciones unifamiliares, aisladas o adosadas.

b) Edificaciones consolidadas:

No se admitirán hasta la redacción de la Ordenanza Municipal correspondiente, no obstante quedan sujetas al siguiente condicionado:

— La superficie útil de dicha vivienda no será, en ningún caso, inferior a 40 m².

— La altura libre del espacio habitado será, como mínimo, 2,50 m.

— Deberá contar al menos con dos huecos de fachada, que sirvan a dos espacios habitables diferenciados.

— Condiciones de habitabilidad:

Se deberán cumplir las condiciones de habitabilidad exigidas con carácter general en este tipo de edificaciones. En función de las características de las actividades en los locales contiguos a la nueva vivienda, bien de las que ya se estén desarrollando en el momento de la solicitud como de las posibles a desarrollar como consecuencia de un futuro cambio de uso, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá técnicamente garantizarse y justificarse la insonorización de esa nueva vivienda.

— Condiciones estéticas:

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas, la justificación de esta condición.

— Condiciones de accesibilidad:

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible, se podrá autorizar el que se efectúe desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose éste como acceso a uno o más módulos de vivienda.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el Anejo V «Obras de reforma, ampliación o modificación de las urbanizaciones y edificaciones» del 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».

Estas condiciones, excepcionalmente, podrán eximirse en aquellos casos en los que no sea factible su cumplimiento; cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos Municipales en cada caso.

Como excepción a la presente determinación, para las edificaciones situadas en el Conjunto Monumental (Casco Histórico), se establecerán condiciones individuales desde el Plan Especial de Rehabilitación.

2. Podrán instalarse, en estos locales, usos auxiliares de los usos residenciales localizados en las plantas superiores, con las que constituirán una unidad registral indivisible.

3. Behe-solairuetako lokalak hirugarren sektoreko erabileretarako (diskotekak eta dantzalekuak izan ezik), ekipamendu komunitarioetarako (hilerrria izan ezik) eta 1. eta 2. kategoriako industri erabileretarako ere erabili ahal izango dira, kasu bakoitzean ezarritako baldintza eta mugekin.

4. Garaje kolektiboaren erabilera espresuki baimendutako kasuetan ezarri ahal izango da, baldin eta bide-sare publikotik ibilgailuen sarbide bateratua badu.

64. artikulua. Goi-solairuen erabilera baldintzak.

1. Goi-solairuak, batez ere, partzelari esleitutako etxebizitza erabilerara xedatuko dira, baita erabilera horren erabilera lagungarrietara ere, zuzenean lur gainean kokatu behar diren edo egoitza erabileretara xedatutako lokalen erabiltzaileei eragozpenak eragin diezazkieketen instalazioen elementu teknikoak ezik.

2. Onesten dira orobat, hirigintza fitxetan horri buruz ezarritako mugak alde batera utzi gabe, honako erabilera hauek:

a) Hotel erabilera:

Lehen solairuan, etxebizitzaren sarbide berberarekin.

Goi-solairu batean edo gehiagotan, etxebizitzek duteneko-tik aparteko sarbidearekin.

b) Industri erabilera:

Lehen kategoriakoak bakarrik, eraikinaren edozein solairutan.

c) Merkataritza erabilera:

Lehen solairuan, jabetzaz eta funtzionalki behe-solairuko lokal bateko merkataritza erabilerari lotua eta lokal horretatik sarbide zuzena eta bakarra duela, lokal horren azalera, gutxienez, lehenbiziko solairukoarena adinakoa izan beharko duelarik.

Onesten da, orobat, eraikin guztiko erabilera moduan, bere solairu guztietan.

d) Bulego erabilera:

Lehen solairuan, etxebizitzaren sarbide berberarekin. Goiko gainerako solairuetan, «lanbide bulegoak» motatakoak. Onesten da, orobat, eraikin guztiko erabilera moduan, bere solairu guztietan.

e) Aisialdi erabilerak:

Lehen solairuan, «Aisialdi Elkarteak» motatakoak soilik eta behe-solairuko lokal batetik zuzeneko eta aparteko sarbidea dutela.

f) Osasun, sorospen, irakaskuntza, kirol, administrazio eta zerbitzu publiko erabilerak:

Bulego erabileraren baldintza berberetan.

g) Kultur eta erlijio erabilerak:

Aisialdi erabileraren baldintza berberetan.

65. artikulua. Estalkipeko solairuen erabilera baldintzak.

a) Batez ere instalazioen elementu teknikoak eta eraikineko etxebizitzetara erantsitako trastelekuak ezartzeko xedatuko dira.

b) Etxebizitza erabilera ere baimendu ahal izango da argiztapen, aireztapen, altuera eskakizunak, etab. biltzen dituzten lokaletan, honako baldintza hauetan:

3. Además, los locales de planta baja, podrán dedicarse a los usos terciarios (salvo discotecas y salas de fiesta), de equipamiento comunitario (salvo cementerio) e industrial de 1.ª y 2.ª categoría, con las limitaciones y en las condiciones que en cada caso se establecen.

4. En aquellos casos en los que se autorice expresamente, cabrá la implantación del uso de garaje colectivo, siempre que se disponga de un acceso unificado de vehículos desde la red viaria pública.

Artículo 64. Condiciones de uso de las plantas altas.

1. Las plantas altas se destinarán de forma prioritaria al uso de vivienda asignado a la parcela, así como a usos auxiliares de ésta, 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.

2. Se autorizan, así mismo, sin perjuicio de las limitaciones que al respecto se establezcan en las fichas urbanísticas, los siguientes usos:

a) Uso hotelero:

En planta primera, con acceso común al de viviendas.

En una o más plantas altas, con acceso independiente del de las viviendas.

b) Uso industrial:

Exclusivamente de categoría 1.ª, en cualquiera de las plantas del edificio.

c) Uso comercial:

En planta primera, ligado en propiedad y funcionalmente con el uso comercial de un local de planta baja y con acceso directo y exclusivo desde dicho local, que deberá tener una superficie no inferior al del local de planta primera.

Se admite, así mismo, como uso de la totalidad del edificio en todas sus plantas.

d) Uso de oficinas:

En planta primera con acceso común al de las viviendas. En el resto de planta altas en su modalidad de «despachos profesionales». Se admite, así mismo, como uso de la totalidad del edificio en todas sus plantas.

e) Usos recreativos:

En planta primera, sólo en la modalidad de «Asociaciones Recreativas» y con acceso independiente y directo desde un local de planta baja.

f) Uso sanitario y asistencial, docente, deportivo, administrativo, servicio público:

En las mismas condiciones que el uso de oficinas.

g) Uso cultural y religioso:

En las mismas condiciones que el uso recreativo.

Artículo 65. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

a) Se destinarán de forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones y de trasteros anejos a las viviendas del edificio.

b) Así mismo, se podrá autorizar el uso de vivienda en los locales que reúnan condiciones de iluminación, ventilación, altura, etc. en las siguientes condiciones:

— Egungo edo finkatutako egoitza eraikuntzetan:

BS+5ko sekzioa edo txikiagoa duten eraikuntzetan, behesolairuekiko aparteko etxebizitza erabilera baimenduko da, baldin eta ordenantza hauetan zehaztutako bizigarritasun baldintzak betetzen baditu eta sarbidea E.J.aren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren arabera konpondua badu.

Baldintza hauek betetzen ez badira, bere azpiko solairuko etxeari erantsitako lokal modura erregistratuko da, bi solairuen arteko zuzeneko lotura ezarri barne eskailera baten bidez.

Zuzeneko lotura hori ezartzerik ez badago, ez da etxebizitza modura erabiltzea baimenduko.

— Eraikuntza berrietan:

Etxebizitza erabilera araudi xehekatutik ezarriko da solairu hauetan.

66. artikulua. Ataripeen eta sestra gaineko eremu pribatu eraikiezin erabilera baldintzak.

a. Erabilera publikoko zortasunpena ez dauden espazio pribatuak:

Egoitza erabilerarako partzelei adskribatutako sestra gaineko espazio eraikiezinak, oro har, baratze, lorategi eta adskribaturik daudeneko eraikineko bizilagunei dagozkien egonaldi eremuak jartzeko xedatu ahal izango dira, baita beraietara oinezkoentzako sarbideak ipintzeko ere.

Partzelari adskribatutako lur sailen azalerak uzten duenean eta espresuki hala baimentzen denean, espazio hauek ibilgailuen sarbide eta kanpoko aparkalekuetarako —baldin eta partzelak ibilgailuen sarrera zuzena badu—, kirol erabilera pribatueta-rako eta gas likidotuen deposituak jartzeko ere xedatu ahal izango dira.

b. Erabilera publikoko zortasunpena dauden ataripe eta espazio estalgabeak:

Sarbide libreko egonaldi eta oinezkoen zirkulazio erabileretara xedatuko dira, izan daitezkeen murrizketa bakarrak kontzesio erregimeneko tabernetako terrazak, salmenta kioskoak eta antzeko beste erabilera batzuk izango direlarik.

5.3.3. Lokalen bizigarritasun baldintzak

67. artikulua. Baldintza orokorrak.

a) Arau Subsidiario hauen babespean eraikitzen diren egoitza erabileretara xedatutako eraikinek, indarrean dagoen araudiak eskatutako bizigarritasun baldintza orokorrak bete beharko dituzte.

b) Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzen arau erregulatzaileetan, edo horien orde ematen diren arauetan, gaiari buruz agertzen diren xedapen osagarriak ere aplikatuko dira, etxebizitzak hala sailkatzen direnean.

c) Eraikin katalogatuek okupatzen dituzten partzeletan ez dira aplikatuko egungo eraikuntza tipologia gordetzeko beraiantzat proposatutako lehentasunezko helburuarekin kontraesan dauden edo eraikuntza garapena bideraezina egiten duten atal honetako zehaztapenak. Horretarako, eta horri buruzko kontsulta egin ondoren, Udal Zerbitzu Teknikoek hartu beharreko ordezkio irtenbidea proposatuko dute.

— Edificaciones residenciales existentes o consolidadas:

En las edificaciones de sección igual o inferior a PB+5, se permitirá el uso de vivienda, de forma independiente, a las plantas inferiores, siempre que cumpla las condiciones de habitabilidad fijadas en las presentes ordenanzas y tenga resuelta la accesibilidad de acuerdo con el Decreto 68/2000 de 11 de abril del G.V.

En el caso de no cumplir estas condiciones, se inscribirá como anejo a local de vivienda, situado en la planta inmediatamente inferior, estableciéndose una relación directa por una escalera interior entre ambas plantas.

En el caso de no poder establecerse esta relación directa, no se autorizará su utilización como vivienda.

— En las edificaciones de nueva construcción:

Se establecerá desde la normativa pormenorizada el uso de vivienda en estas plantas.

Artículo 66. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

a. 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 están 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.

b. 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, quioscos de venta y otros usos similares en régimen de concesión.

5.3.3. Condiciones de habitabilidad de los locales

Artículo 67. Condiciones generales.

a) Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente.

b) Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, cuando las viviendas se tipifiquen como tales.

c) No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados aquellas especificaciones contenidas en la presente sección que resulten contradictorias con el objetivo prioritario propuesto para las mismas de preservación de la tipología edificatoria existente, o hagan inviable el desarrollo edificatorio. A tal efecto, y previa consulta al respecto, los Servicios Técnicos Municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

68. artikulua. *Etxebizitzetara xedatutako lokaletan aplikatu daitezkeen baldintzak.*

1. Etxebizitza kopurua:

a) Monumentu Multzoaren (Hirigune Historikoa) esparruan egungo etxebizitza kopurua handitu azal izango da lehen-goak ordezkatzuz, azpieraikitako eraikuntzak handituz, tamaina handiko etxebizitzetan zatiketak egin edo erabilera aldatuz eta behe-solairuetan edo estalkipekoetan etxebizitzak ipiniz; kopuru handitze horiek Birgaitze Plan Berezian zehaztuko dira.

b) Era berean, eta eskaintza egungo eskariei egokitzeko asmoz, esparru berri bakoitzean aurreikusitako etxebizitzaren kopurua—etxe adosatu eta bakartuetan izan ezik— %10ean handitu ahal izango da emandako azalera eraikigarria aldatu gabe. Nolanahi ere, kopuru handitze hori bereziki zehazturik geldituko da Hirigintza Fitxa bakoitzean, gutxieneko estandarrak bete beharko direlarik zenbait alorretan: Espazio libreak eta aparkalekuak, BOE kopurua, etab.

2. Etxebizitzaren programa eta neurri orokorrak:

a) Etxebizitzaren gutxieneko tamaina: Ezin izango da, esekitokia sartu gabe, 40 m²-ko (e) baino azalera erabilgarri txikiagoa duen etxerik eraiki.

b) Gutxieneko programa: BOEei buruzko erabakien araberako, etxebizitza guztietan gutxieneko azalera erabilgarriak honako hauek izango dira:

— Logela 1eko etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 18 m².

Egongela - jangela: 14 m².

Sukaldea: 5 m².

Egongela: 12 m².

Sukaldea - jangela: 7 m².

Logela: 10 m².

Bainugela - komuna: 3,5 m².

— 2 logeletako etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 20 m².

Egongela - jangela: 16 m².

Sukaldea: 6 m².

Egongela: 14 m².

Sukaldea - jangela: 8 m².

Logela nagusia: 10 m².

Ohe bakarreko logela: 6 m².

Bainugela - komuna: 3,5 m².

— 3 logeletako etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 22 m².

Egongela - jangela: 18 m².

Sukaldea: 7 m².

Egongela: 16 m².

Sukaldea - jangela: 9 m².

Logela nagusia: 10 m².

Bi oheko logela: 8 m².

Ohe bakarreko logela: 6 m².

Bainugela: 3,5 m².

Komuna: 2,5 m².

Artículo 68. *Condiciones aplicables a los locales destinados a vivienda.*

1. Número de viviendas:

a) En el ámbito del Conjunto Monumental (Casco Histórico) podrá incrementarse el número de viviendas existentes, producto de sustituciones, ampliaciones en edificaciones subedificadas, divisiones en viviendas de grandes dimensiones o modificación de uso e implantación de viviendas en plantas bajas o Plantas Bajo Cubierta; Dichos incrementos se determinarán desde el Plan Especial de Rehabilitación.

b) De igual forma, se podrá incrementar el número de viviendas—a excepción de las adosadas y aisladas—previstas en cada nuevo ámbito en un 10% sin modificar la superficie edificable otorgada, con el fin de adecuar la oferta a la demanda actual. En todo caso, dicho incremento quedará particularmente concretado en cada Ficha Urbanística, debiéndose cumplir los estándares mínimos de espacios libres y aparcamientos, número de V.P.O., etc.

2. Programa y dimensiones generales de la vivienda:

a) Dimensión mínima de vivienda: No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m²(u), excluido tendadero.

b) Programa mínimo: En todas las viviendas las superficies mínimas, de acuerdo con las determinaciones de las viviendas de VPO, útiles serán las siguientes:

— Viviendas de 1 dormitorio:

Estar - comedor - cocina: 18 m².

Estar - comedor: 14 m².

Cocina: 5 m².

Estar: 12 m².

Cocina - comedor: 7 m².

Dormitorio: 10 m².

Baño - aseo: 3,5 m².

— Viviendas de 2 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 20 m².

Estar - comedor: 16 m².

Cocina: 6 m².

Estar: 14 m².

Cocina - comedor: 8 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño - aseo: 3,5 m².

— Viviendas de 3 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 22 m².

Estar - comedor: 18 m².

Cocina: 7 m².

Estar: 16 m².

Cocina - comedor: 9 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio doble: 8 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño: 3,5 m².

Aseo: 2,5 m².

— 4 logeletako etxebizitzak:

Egongela - jangela - sukaldea: 24 m².

Egongela - jangela: 20 m².

Sukaldea: 8 m².

Egongela: 18 m².

Sukaldea - jangela: 10 m².

Logela nagusia: 10 m².

Bi oheko logela: 8 m².

Ohe bakarreko logela: 6 m².

Bainugela: 3,5 m².

Komuna: 2,5 m².

Atal ezberdinetako solairu azaleran zirkulu bat egin ahal izango da, gutxienez honako diametro hauek dituen:

Egongela - sukaldea - jangela, egongela - jangela, egongela: 2,80 m.

Sukaldea: 1,60 m.

Logela nagusia: 2,50 m.

Gainerako logelak: 1,90 m.

— Gutxienezko zabalera libre:

Eraikin berrietan, E.J.aren Sarbideei buruzko 68/2000 Dekretuan eskatutako zehaztapenak bete beharko dira.

— Gutxienezko altuera libre:

Etxebizitza unitate guztietan gutxienezko altuera libre 2,50 metrokoa izango da, komun, korridore, biltegi gelatxo edota pertsonen egonaldi luzeetara xedatu gabeko beste gela batzuetan izan ezik, hauetan 2,25 metrora murriztu ahal izango delarik.

Era berean, txapitula-erako atalak pertsonen egonaldietarako erabilitea onartuko da, baldin eta bere altuera libre ezarritako gutxienezkoaren adinakoa edo handiagoa bada bere azaleraren %40an.

Ateek 2,00 metroko altuera izango dute gutxienez.

3. Oinarrizko argiztapen eta aireztapen baldintzak:

a) Etxebizitza guztiak izango dituzte eraikinaren kanpoaldeko fatxadara irekitako bi hutsarte gutxienez, zeinak egongeletara xedatuko diren logela-egongela edo gela-sukalde modura. Kasu honetan, fatxadaren gutxienezko aurrealdea 6,00 metrokoa izango da eta aireztapen eta argiztapen hutsarteak esparruko solairu azaleraren %30a izango dute gutxienez.

b) Egongela, logela, sukalde eta jangela modura erabiliko diren espazioek, zuzenean kanpora irekitako —edo bidezko neurriak dituzten— aireztapen eta argiztapen naturaleko hutsarte erabilgarriak izango dituzte beren eremuaren heren batean gutxienez. Hutsarteen hedadura guztia dagozkien esparruetako solairu azaleraren %10ekoa izango da gutxienez, eta nolahi ere metro koadro bat (1,00 m²) baino handiagoa.

c) Bainugelek gutxienez 0,40 m²-ko aireztapen hutsarteak izango dituzte, eta komun gelek (komuna eta konketa) 0,25 m²-koa. Hutsarte hauen ordez honako sistema hauetakoren bat erabili ahal izango da:

— Eroanbidezko aireztapena, indarrean dauden arau teknikoaren arabera.

— Baliabide mekanikoen behartutako aireztapena, gutxienez orduko 30 m³ aire ateratzea bermatuko duena.

— Viviendas de 4 dormitorios:

Estar - comedor - cocina: 24 m².

Estar - comedor: 20 m².

Cocina: 8 m².

Estar: 18 m².

Cocina - comedor: 10 m².

Dormitorio principal: 10 m².

Dormitorio doble: 8 m².

Dormitorio individual: 6 m².

Baño: 3,5 m².

Aseo: 2,5 m².

En la superficie en planta de las diferentes estancias se podrá inscribir un círculo con el siguiente diámetro mínimo:

Estas - cocina - comedor, estas - comedor, estar: 2,80 m.

Cocina: 1,60 m.

Dormitorio principal: 2,50 m.

Resto de dormitorios: 1,90 m.

— Anchura libre mínima:

En las nuevas edificaciones deberán cumplirse las determinaciones exigidas en el Decreto 68/2000 de Accesibilidad del G.V.

— Altura libre mínima:

La altura mínima libre en toda unidad de vivienda será de 2,50 m, salvo en los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento u otras estancias no destinadas a la estancia prolongada de personas, donde se podrá reducir a 2,25 m.

Asimismo, se admitirá que las piezas abuhardilladas se dediquen a la estancia de personas si su altura libre es igual o superior a la mínima establecida en un 40% de su superficie.

Las puertas tendrán una altura mínima de 2,00 m.

3. Condiciones básicas de iluminación y ventilación:

a) Toda vivienda tendrá al menos dos huecos con apertura sobre la fachada exterior del edificio, que tendrá el destino de sala de estar en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estancia. En este caso, el frente mínimo de fachada será de 6,00 m y los huecos de ventilación e iluminación serán, al menos, del 30% de la superficie en planta del recinto.

b) Los espacios destinados a sala o cuarto de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior —o en su caso con dimensiones adecuadas— y practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, del 10% de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y en cualquier caso, no inferior a 1,00 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. Se podrán sustituir estos huecos por alguno de los siguientes sistemas:

— Ventilación por conducto, de acuerdo a las normas técnicas vigentes.

— Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 300 m³/h.

d) Sukaldeak honako elementu hauek izango ditu aireztatu eta kea ateratzeko:

— Lokalaren aireztapen orokorrera xedatutako eroanbide bat, kolektore orokorreko konponbideak ere onartzen direlarik.

— Aparteko eroanbide bat sukaldetik sortutako ke eta gasen erauzketa bizkorturako. Sukaldea egongelari erantsia dagoenean, eroanbide horrek orduko 300 m³ ateratzea bermatuko duen haizgailu zentrifugo bat izan beharko du.

— Aparteko eroanbide bat, teilatura irteera zuzena duela, ur bero eta berokuntza galdararen errakuntza gasentzako, baldin eta galdara hori sukaldean bertan kokaturik badago.

— Beste eroanbide bat ere nahitaezkoa izango da, jakitokirik balego, hura aireztatzeko.

— Sukaldeko kearen erauzketak eta errakuntza gasen aireztapena estalkira egingo dira gehienbat; baina, salbuespen gisa, fatxadara edo patioetara ere atera ahal izango dira, bizilagunei eragozpenik sortu gabe.

4. Etxebizitzaren antolaketa funtzionala:

Espazioak konpartimenduetan banatzean honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Bainugelak esparru bereziak izango dira beti.

b) Logela bat, gutxienez, esparru berezia izango da beti.

c) Logela guztiek zirkulazio espazioetatik edo egongelatik izango dute sarbidea eta ez dute inoiz sarbide bakarra izango beste logela batetik.

d) Komun eta bainugeletarako sarbidea zirkulazio espazioetatik egingo da, bainugela bat baino gehiago izanik, horietako batek eskatutako baldintzak betetzen dituzenean izan ezik, horri esker besteak logelei erantsi ahal izango baitzaizkie, sarbidea logelatik bertatik dutela.

e) Lau logela edo gehiago dituzten etxebizitzek bi bainugela guztiz osatuak izan beharko dituzte nahitanahiez.

5. Etxebizitza lokaletarako sarbide baldintzak:

— Indarrean dagoen araudia bere puntu guztietan bete beharko da.

a) Atariak:

— Eskailera-kaxa bakoitzari atari bat egokituko zaio, 1,20 metroko gutxienezko zabalarekin eta 3,00 m² baino handiagoko azalera okupatuz.

— Atariaren maila sarbidearena bera izango da.

— Atarirako sarbide ateak eskailera, edo eskailera bat baino gehiago izanez gero horien batuketak, adinako zabalera edo handiagoa izango du, gutxienez 1,50 metrokoa, orrietako bat finko eduki ahal izango delarik burdindegiko elementu mugikorrez.

— Atarian ezin izango da aterik ipini behe-solairu eta soto-etako lokaletara sartzeko, baldin eta lokal horiek etxe komunitatearekin zuzeneko zerikusirik ez duten erabileretarako xedatzen badira edo etxebizitza erabilerarik badute.

— Atarrietan zentralizatutako dira eraikineko erabilera guztiak dagozkien ur, argi indar, telekomunikazio eta gas kontagailuak, baita gutunak banatzeko postontziak ere. Ahal izanez gero, kontagailuak sotoan kokatu ahal izango dira.

d) La cocina dispondrá de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

— Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

— Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando ésta este incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/h.

— Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en el caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina; con evacuación directa a la cubierta.

— Es obligatoria la existencia de otro conducto para la ventilación de la despensa, si la hubiera.

— La ventilación de los gases de combustión y evacuación de humos se realizará preferentemente a cubierta; aunque podrá evacuarse a fachada o patios en casos excepcionales, sin ocasionar molestias a los vecinos.

4. Organización funcional de las viviendas:

La compartimentación de los espacios deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) Los aseos serán siempre recintos independientes.

b) Al menos un dormitorio será siempre recinto independiente.

c) Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la estancia y en ningún caso dispondrá de acceso único desde otro dormitorio.

d) El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.

e) Las viviendas de cuatro dormitorios o más deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo completos.

5. Condiciones de acceso a los locales de vivienda

— Se deberá cumplir en todos los puntos la normativa vigente.

a) Portales:

— Se corresponderán con cada caja de escalera, teniendo una anchura mínima de 1,20 m, ocupando una superficie superior a 3,00 m².

— El nivel del portal será el mismo de la vía de acceso.

— La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la de la escalera o suma de ellas si hubiese varias, con un mínimo de 1,50 m de luz, pudiendo una de las hojas mantenerse fija con elementos de ferretería móviles.

— En el portal no podrán abrirse puertas de acceso a los locales de planta baja y sótanos, si éstos se destinan a usos no relacionados de forma directa con la comunidad de viviendas o tienen un uso de vivienda.

— Se centralizarán en los mismos los contadores de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas correspondientes a todos los usos del edificio; así como los buzones de distribución de correspondencia. Los contadores podrán emplazarse, si fuera posible, en sótano.

Egungo eraikinetan, sarrerako atearen eta igogailuetako eskailera-buruaren artean alderik izanez gero, arrapalak jarri ahal izango dira, nahiz eta Sarbideen Arauko zehaztapenak ez oso-osorik bete. Kasu berezi hauetan, kasu bakoitzari dagoz-kion konponbiderik egokienak bilatu beharko dira.

b) Eskailerak:

— Eskailerak Sarbideei buruzko 68/2000 Dekretuak zehaz-tutakoaren arabera diseinatuko dira.

— Eskailera espazioaren gutxieneko zabalera 2,20 metro-koa izango da paramentu artean, eta eskailera-tarteena metro batekoa (1,00 m.), hau ere mugatzen duten paramentuen artean (eskailera-kaxaren horma eta baranda, karela edo igogailu zulo-aren itxiera) neurtuta.

— Mailagainaren gutxieneko zabalera, hegalkina edo mol-dura kontuan hartu gabe, 0,27 metrokoa izango da, eta kontra-mailaren altuera 0,185 m. baino txikiagoa elementu komunetan, eta 0,20 metrokoa gehienaz ere etxebizitza barruko eskaileretan.

— Eskailera-atal batek 18 maila izango ditu gehienaz ere.

— Tarteko eskailera-buruek, etxebizitza edo lokaletara sar-tzeko aterik gabe, eskailera-mailaren luzera adinako sakonera izango dute gutxienez.

— Ateak dituzten eskailera-buruetako mailen ertzetatik ate horietarainoko gutxieneko tartea 0,25 metrokoa izango da.

— Angeluan eginiko eskailera-buruak, eskailera-buru zati-tuak eta eskailera konpentsatuak Eraikuntzarako Araudi Teknikoaren arabera egokitutakoak izango dira.

— Eskailera-eskudelaren gutxieneko altuera, mailagainaren kanpoko ertzetik bertikalean neurtuta, 0,95 metrokoa izango da. Eta mailagainaren zabalera 0,25 metrokoa.

— Baranda eta kareletako balaustreen arteko gehieneko tar-tea 0,12 metrokoa izango da horizontalki neurtuta.

— Eskailera-kaxaren egituraketa pertsona bat andetan era-man ahal izateko modukoa izango da kasu guztietan.

— Eskailerak, etxe barrukoak izan ezik, solairu edo solai-ruarte bakoitzean eginiko hutsarteez fatxadaren batetik edo patio batetik jasoko du zuzeneko aireztapen eta argiztapena, hutsarte horien azalera gutxienez 1,50 m²-koa izango delarik.

Lau goi-solairu arte dituzten eraikinetan, sabai-leihoen bidezko aireztapen eta argiztapen zenitaleko eskailerak eduki ahal izango dira, sabai-leiho horien azalera gutxienez metro koadro batekoa (1,00 m²) izango delarik solairu bakoitzeko eta erdian hutsarte bat libre utziz eskailera maila guztian, 1,10 metroko diametroa duen zirkulu bat egiteko modukoa.

c) Igogailuak:

— Eskailerak Sarbideei buruzko 68/2000 Dekretuak zehaz-tutakoaren arabera diseinatuko dira.

— Lehendik dauden eraikinetan, eskailera-kaxetan edo patioetan ipini ahal izango dira igogailuak, baldin eta batzuen eta besteen espazio libreak Ordenantza hauetan eskatutako ezaugarriak bildu eta neurriak betetzen baditu. Aurreko hori betetzea ezinezkoa denean, eskaileraren zabalera gutxienez 0,80 metrora arte murriztea onartuko da, gutxieneko neurriak dituen igogailu bat barruan ipini ahal izateko; patioen kasuan, bertan amaitzen diren bitokien aireztapen eta argiztapenerako hutsarteak eraginik jasaten ez duten bitartean (gutxienez 2,00 metroko aurrealde librea), igogailuaren ibilbidea elementu ego-kiez babestuko da.

En edificios existentes, cuando existan desniveles entre la puerta de acceso y el descansillo de ascensores, se permitirá la disposición de rampas aún cuando no cumplan en su integridad las determinaciones de la Norma de Accesibilidad. En estos casos particulares se deberán buscar las soluciones más adecuadas a cada caso en particular.

b. Escaleras:

— Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo deter-minado por el Decreto 68/2000 de Accesibilidad.

— El ancho mínimo del espacio de escalera, entre para-mentos, será de 2,20 m y el de los tramos, medido asimismo entre los paramentos que los limiten (pared de la caja de esca-leras y barandado, antepecho o cierre del hueco del ascensor) será de 1,00 m.

— La anchura mínima de la huella, sin contar el vuelo o moldura, será de 0,27 m y la altura de la tabica no excederá de 0,185 m en elementos comunes, así como 0,20 m como máximo en escaleras interiores de una vivienda.

— El número máximo de peldaños en un tramo de escalera será de 18.

— 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 éstas, será de 0,25 m.

— Las mesetas en ángulo, las mesetas partidas y las escale-ras compensadas se ajustarán al Código Técnico de la Edificación.

— La altura mínima del pasamanos de escalera será de 0,95 m, medidos en la vertical de la arista exterior de la huella, La anchura de la huella será 0,25 m.

— La separación máxima entre balaustres de barandillas y antepechos, medidos horizontalmente será de 0,12 m.

— La configuración de la caja de escaleras permitirá, en cualquier caso, la evacuación de una persona en camilla.

— Las escaleras recibirán ventilación y luz directa desde alguna fachada o desde un patio con huecos practicados en cada planta o entreplanta, cuya superficie no será inferior a 1,50 m², exceptuando las interiores de la vivienda.

En edificios de hasta cuatro plantas altas, se permiten esca-leras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucer-narios cuya superficie sea, al menos, de 1,00 m² por planta y dejando un hueco central, libre en toda la altura de la escalera, en el que sea inscribible un círculo de 1,10 m de diámetro.

c. Ascensores:

— Las escaleras se diseñarán de conformidad con lo deter-minado por el Decreto 68/2000 de Accesibilidad.

— En los edificios existentes se podrán instalar ascensores en las cajas de escaleras o en los patios, siempre que el espacio libre en aquella y éstos cumpla las dimensiones y reúna las características exigidas por las presentes Ordenanzas. Cuando no pueda cumplirse lo antedicho, se admitirá que se reduzca la anchura de escalera hasta un mínimo de 0,80 m para poder inte-grar en su interior un ascensor de mínimas dimensiones; en el caso de patios, siempre que los huecos de ventilación e ilumi-nación de los locales vívideros que viertan al él no se vean afec-tados (frente libre en un mínimo de 2,00 m), el recorrido del ascensor se protegerá con elementos adecuados.

d) Estalkipeko trastelekuak:

Trasteleku modura antolatzen diren estalkipeko lokalek eskailera-kaxatik izango dute sarbide bakarra. Lokal hauek alboko etxebizitza batetik sarbidea dutenean, etxebizitza horren hedapentzat hartuko dira eta kontagarriztat probetxamendu modura. Nolanahi ere, erregistroan etxebizitzaren bati modu bereiztezinan loturik egongo dira.

e) Etxebizitzaren erabilera lagungarrietako lokalak:

Erabilera pribatueta —hala nola ikasketa jarduerak, jokua, etab.— xedatutako soto eta erdisoto lokalak dira, debekatua dagoelarik logela modura prestatzea.

Alboko etxetik edo elementu komunetik, sarbide bakarra izango dute.

Lokal hauen aireztapenerako eraikuntza kutzak prestatu ahal izango dira fatxadari atxikiak, eta urbanizazioaren maila berean berdinuko dira sareto bidez. Kutxa horietan egin daitezkeen zuloek barlasaia izango dute, sabaiko forjatutik gehienaz ere 0,90 m. beherago kokatua.

Erregistroan etxebizitzaren bati modu bereiztezinan loturik egon beharko dira.

69. artikulua. Bestelako erabilera baimenduetara xedatutako lokalei aplikagarriak zaizkien baldintzak.

a. Sarbide baldintzak:

— Lehen sotoan, erdisotoan, behe-solairuan, bastardean edo lehen solairuan kokaturik egonik, nagusiki egoitzaz kanpoko erabileretara xedaturik dauden lokal guztiek sarbide zuzena izango dute eraikinaren kanpoko aldetik, bertako etxebizitzetara sartzeko espazio eta elementuetatik bereizirik.

— Gutxieneko altuera librea —sarrera-irteeretako ate eta puntu kritikoak—: 2,10 m.

— Gutxieneko zabalera librea —jendearentzako korridoak—: 1,20m.

— Lokalaren maila eta kanpotiko sarbidearen maila ezberdinak diren kasuetan, eta sestra maila hori eskailera bidez konpontzen denean, eskailera hauek lokalaren barruan kokatu eta gutxienez 1,20 metroko sakonera izango duen tranpala prestatu beharko da sarrerako atetik eskailerak hasten diren lekuraino.

b. Espazioen gutxieneko altuera librea:

Mota honetako lokalen gutxieneko altuera librea izango da:

2,50 metroko gutxieneko altuera 40 m²ko azalera erabilgarria edo txikiagoa duten espazioetan.

2,75 metroko gutxieneko altuera azalera 40 m² - 80 m² artekoetan.

3,00 metroko gutxieneko altuera 80 m² baino gehiago dutenetan.

Era berean, komunetara edo biltegiara xedatutako eta bestelako erabileretara xedatu ezin diren atal lagungarrietan, altuera librea 2,20 metrora murriztu ahal izango da, eta «d» puntuan adierazitako baldintzak betetzen dituzten ganbaren azpian 2,40 metrora, baina halako ezaugarriak dituzten lokalak ezin izango dira pertsonen egonaldi luzeetara xedatu. Aisialdi eta ostalaritza erabileretara xedatutako lokaletan, 3,00 m.

c. Gutxieneko azalera:

Lokal hauen gutxieneko azalera erabilgarria ez da 25 m²-koa baino txikiagoa izango. Era berean, lokal bakoitzean salmenta publikorako xedatutako gunea ere ez da 15 m²-koa baino txikiagoa izango.

d. Trasteros bajo cubierta:

Los locales bajo cubierta que se habiliten como trasteros tendrán acceso exclusivo desde la caja de escalera. Cuando estos locales tengan acceso desde una vivienda contigua se considerarán ampliación de la vivienda y computables como aprovechamiento. En cualquier caso, se vincularán registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

e. Locales de uso complementario de vivienda:

Son los locales de sótano y semisótano que se destinan a usos privados tales como actividades de estudio, juego, etc; estando prohibido habilitarlos como habitación.

Tendrán un acceso único, bien desde la vivienda colindante, bien desde el elemento común.

Para su ventilación podrán habilitarse cajones de obra adosados a la fachada. Se enrasarán al nivel de la urbanización mediante rejilla. Los huecos que puedan abrirse a estos cajones tendrán un alféizar situado a una altura no más debajo de 0,90 m bajo el forjado de techo.

Deberán vincularse registralmente de manera indisoluble a alguna vivienda.

Artículo 69. Condiciones aplicables a los locales destinados a otros usos autorizados.

a. Condiciones de acceso:

— Todos los locales situados en el sótano primero, semisótano, planta baja, entresuelo o planta primera, destinados de forma predominante a usos no residenciales, tendrán acceso directo desde el exterior del edificio, independiente de los espacios y elementos de acceso a las viviendas del mismo.

— Altura libre mínima —puertas y puntos críticos en recorridos de acceso y evacuación—: 2,10 m.

— Anchura libre mínima —pasillos accesibles al público—: 1,20 m.

— En los casos en los que el nivel del local sea diferente del nivel del acceso desde el exterior, y dicha diferencia de rasantes se resuelva por medio de escaleras, éstas deberán situarse en el interior del local, y se deberá disponer una meseta de 1,20 m de fondo mínimo desde la puerta de acceso hasta el comienzo de las mismas.

b. Altura libre mínima de los espacios:

La altura libre mínima de este tipo de locales será de:

Locales con sup. Util \leq 40 m²: 2,50 m. de altura mínima.

Locales con sup. Util entre 40 m² - 80 m²: 2,75 m. de altura mínima.

Locales con Sup. Util \geq 80 m²: 3,00 m. de altura mínima.

Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se reduzca a 2,20 m, si bien, los locales que presenten esas características no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas. En los locales destinados a usos recreativos u hosteleros: 3,00 m.

c. Superficie mínima:

La superficie mínima útil de estos locales no será inferior a 25 m². Así mismo, la zona destinada a venta al público en cada local no será inferior a los 15 m².

d. Ganbara:

— Behe-solairuko lokalen baten zati osagarri diren ganbarak bakarrik baimentzen dira, eraikineko elementu komuneren batera edo beste finkaren batera aparteko irteerarik ez dutenak, aipatutako lokalekin, nahitanahiez, unitate bakar bat osatu beharko dutelarik erregistroan.

— Solairu hauek 4,80 m. baino altuera libre handiagoa duten lokaletan bakarrik eraiki ahal izango dira. Gutxieneko altuera libre artikulua honetako «b» atalaren arabera.

— Solairu honetatik fatxadaren edo fatxaden beheko aldera izango duen gutxieneko altuera 4,00 metrokoa izango da, eta hartaraino iristeko baimena emango da solairuarterkoa kanpoko urbanizazioko sestra edo errasanteatik 0,50 metro baino gutxiagora dagoenean.

e. Bainugela hornidura:

Ostalaritza edo aisialdi erabileretara xedatutako lokalek jendearen zerbitzurako bainugelak izan beharko dituzte kasu gutzietan, Ordenantza hauetako 72. artikuluan ezarritako neurri eta zerbitzu horniduraren arabera.

Bainugelak lehen soto edo erdisotoko lokaletan ipini ahal izango dira, eta nahitanahiez komunaurre bat izan beharko dute hara sartzeko, komunaurre horretan konketak bakarrik ipini ahal izango direlarik.

Janariak prestatu, erabili edo biltegitzen diren lekuetatik –sukaldeak, jangelak eta bestelakoak–, edo jendearentzako xedatutako lokaletatik ezin izango da bainugeletara zuzenean sartu.

f. Argiztapena eta aireztapena:

Artikulu honen barruan egonik, pertsonen egonaldi luzetara xedatutako lokal zatiek argiztapen eta aireztapen naturalak izango dituzte, behar izanez gero ere artifizialaren laguntzaz, era horretan gutxienez orduko lau bolumenetako aire berriztapena bermatuz. Aireztapen artifizialerako instalazioaren proiektu zehatz bat aurkeztu beharko da, gaian aditua den profesional batek bermatua, Udalaren oniritzia beharko duelarik.

Aireztapen naturalak hutsarte erabilgarriak izan beharko ditu gutxienez azalera osoaren heren batean, hutsarteak erabili behar dituen lokal zatiaren edukieraren hamarren bat (1/10) baino txikiagoa izan gabe.

Honelako premiak gertatuko balira ere, eraikin berriek behe-solairuan edo solairuarterean egoitzaz kanpoko erabileretara xedatutako lokalen aireztapenerako eroanbideak izan beharko dituzte, etxebizitzetatik aparte, lokalen edo lokal-zatien 200 m² bakoitzeko, gutxienez 200 cm² neurtuko dutenak.

Sukaldea, frijigailua, erretegia, plantxa, labea edo antzeko beste instalazioren bat duten ostalaritza edo aisialdi jardueren kasuetan, nahitanahiez aparteko eroanbide bat izan beharko dute kea eta gasa ateratzeko, teilatuko hegaletik gora 2,00 metrora arte gutxienez 200 cm²-ko sekzioa izango duena, zeina eraikinaren barrutik igaro beharko den, espresuki debekatua dagoelarik fatxadan jartzea.

Trasteleku eta biltegi modura soilik erabiltzen diren gela eta lokalek, argiztapen eta aireztapen artifizialak bakarrik eduki ahal izango dituzte.

d. Altillo:

— Sólo se autorizan aquellos que formen parte integrante del local de planta baja, sin salida independiente a un elemento común del edificio o a otra finca, debiendo constituir necesariamente con dicho local una unidad registral.

— Únicamente podrán construirse estos pisos en locales cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura libre mínima según punto «b» de este artículo.

— La distancia mínima de ese piso a la parte inferior de la fachada o fachadas del edificio a que dé frente será de 4,00 m., autorizándose que llegue hasta ella en los tramos en que el piso de la entreplanta quede a un nivel inferior a 0,50 m sobre la rasante de la urbanización exterior.

e. Dotación de aseos:

— Los locales destinados a usos de hostelería o recreativos, dispondrán en todo caso de cuartos de aseo para el servicio al público de acuerdo al dimensionamiento y dotación de servicios que se establecen en el artículo 72 de las presentes Ordenanzas.

— Los cuartos de aseo podrán situarse en locales de primer sótano o semisótano y tendrán obligatoriamente un anteaño a través del cual se accederá a ellos, en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.

— El acceso no se podrá realizar de forma directa desde los lugares donde se elaboren, manipulen o almacenen alimentos –cocinas, comedores u otros–, ni desde los locales destinados al público.

f. Iluminación y ventilación:

La parte de los locales comprendidos en el presente artículo destinada a la estancia prolongada de personas, tendrá iluminación y ventilación natural ayudada por la artificial, si fuese necesario, de tal forma que se asegure una renovación del aire mínima de cuatro volúmenes por hora. Para esta última se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, avalado por un facultativo competente en la materia, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

La ventilación natural deberá disponer de huecos practicables al menos en una tercera parte de superficie total, no inferior a 1/10 de la cabida de la parte del local par cuyo servicio se establezcan.

En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entreplanta, independiente de las de viviendas, con unas dimensiones mínimas de 200 cm², por cada 200 m² de locales o fracción.

En los casos de actividades de hostelería o recreativas que incorporen cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar se dispondrá obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima 200 cm² hasta 2,00 m por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada.

Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

70. artikulua. *Garajeetara xedatutako lokalen baldintzak.*

Artikulu honetan bildutako arauak nahitanahiez bete beharko dira lehendik dauden eraikinetan, bete ezintasunaren berariazko justifikaziorik izan ezean.

a. Oro har, garaje erabilera sestrapeko solairuetan ezarriko da.

b. Sestra gainean ezin izango da banako garaje berririk ezarri, etxebizitza familiabakarretan izan ezik. Partzela finkatuetako eraikuntza mota honetan, dagozkion azterlana eta proiektua egin ondoren, garajeetara xedatutako eraikuntza lagungarrien ezarpena baimenduko da, gehienaz ere 20 m²ko azalera.

c. Behe-solairuan, garajeak bost plaza edo gehiagorako edukiera eta bide publikotik sarbide bakarria dutenean bakarrik gauzatu ahal izango dira.

d. Etxe-eraikin berriek ibilgailuentzako garajeak izango dituzte, partzelaren ezaugarrietatik garajeak egitearen bidegabekeria frogatzen ez bada behintzat.

e. Gutxienez etxebizitza bakoitzeko 1,5 garaje-plaza eta merkataritza etxabeen 100 m² bakoitzeko plaza bat (1) izan beharko da. Gutxienez kopuru hauek zehaztu egin beharko dira jarduera kokatzen den gunearan arabera, inguruak duen edukiera edo defizitza egokituz, baita lurpean gehiegi sakontzen duten hondalaren egitea gomendagarria ez denean ere.

f. Udalak garajeak jartzeko lizentzia ukatu egin ahal izango du, duten zirkulazio maila dela eta, 4 m. baino luzeagoko espazio publikoak hartu behar izateagatik edo beste hirigintza arrazoi berezi batzuegatik, garajeetara bide desegokietatik sartzen denean. Horretarako, inguruko funtzionaltasun publikoaren ikuspegitik egokienak diren lekuetan ipiniko dira beti sarbideak.

g. Honako hauek dira garaje erabilera xedatutako lokalen aplikatu daitezkeen funtzionaltasun baldintzak:

Gutxienezko azalera eta neurriak:

— Garajeen gutxienezko azalera erabilgarria, sarbideko zirkulazio korridorea barne, 20 m²-koa izango da ibilgailu bakoitzeko.

— Plazen gutxienezko neurriak:

Plaza irekiak: 4,50 x 2,20 m.

Plaza itxiak: 4,50 x 2,40 m.

Elbarriei gordetako plazak :5,00 x 3,60 m.

Gutxienezko altuera librea: Garaje guztian 2,20 metrokoa izango da gutxienezko altuera librea.

Sarbideak:

— Garajeek gutxienez 3,00 metroko zabalera duen sarbidea izan beharko dute 30 plaza arteko garajeentzako, eta 5,00 metrokoa gainerakoentzako. Azken hau gutxienez 3,00 metroko zabalera izango duten bi sarbide bereizitan bikoiztu ahal izango da.

— Garajeetako arrapalek %18ko aldapa izango dute gehienaz ere zuzeneko tartean, eta %14koa bihurtu ondoren.

— Garaje guztiek arauetako sarbidearen adinako zabalera edo handiagoa duen zati lau bat izango dute aldapa hasi aurretik, 5,00 metrokoa, erabilera publikoko azalera sartu gabe; gehienaz ere %4ko aldapa izango dute.

Artículo 70. Condiciones de los locales destinados a garajes.

Las normas contenidas en el presente Artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

a. Con carácter general, se implantará el uso de garaje en las plantas bajo rasante.

b. No se permite la nueva implantación de garajes individuales sobre la rasante, con la excepción de su disposición en viviendas unifamiliares. En este tipo de edificación, en parcelas consolidadas, previo estudio y proyecto correspondiente, se autorizará la implantación de edificaciones auxiliares con destino a garaje con una superficie máxima de 20 m².

c. La ejecución de garajes en planta baja sólo podrá efectuarse cuando éstos dispongan de una capacidad para cinco o más plazas y cuenten con un acceso único desde la vía pública.

d. Los edificios de vivienda de nueva planta dispondrán de garajes para vehículos, salvo que se justifique que no sea procedente su ejecución por las características de la parcela.

e. Se dispondrá de al menos 1,5 plazas de garaje por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial. Estos mínimos deberán matizarse en función de las zonas en las que se enclave la actuación, proporcionándola con la capacidad de acogida del entorno o del déficit del mismo, así como problemas de realización de excavación que desaconsejen una profundización excesiva del subsuelo.

f. El Ayuntamiento podrá denegar el permiso de instalación de garajes en el caso de que se acceda a los mismos a través de vías que, por su nivel de circulación, por la necesidad de invasión de espacios públicos en una longitud superior a los 4 m, o por otras razones urbanísticas singulares, resulten inapropiadas para ello. Al efecto, se dispondrá siempre de los accesos en aquellos lugares que resulten más adecuados desde el punto de vista de la funcionalidad pública del entorno.

g. Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son:

Superficie y dimensiones mínimas:

— La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo, incluida la superficie de rodadura.

— Dimensiones mínimas de las plazas:

Plazas abiertas: 4,50 x 2,20 m.

Plazas cerradas: 4,50 x 2,40 m.

Plazas reservadas a minusválidos: 5,00 x 3,60 m.

Altura libre mínima: La altura libre mínima será de 2,20 m en el conjunto del local.

Accesos:

— Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de hasta 30 plazas y de 5,00 m para el resto de garajes. Este último podrá desdoblarse en dos accesos independientes de 3,00 m de anchura mínima.

— Las rampas de garaje tendrán una pendiente máxima, en tramos rectos del 18%; y en los tramos curvos del 14%.

— Todos los garajes dispondrán de una meseta con una anchura igual o superior a la del acceso reglamentario, antes de comenzar la rampa, de 5,00 m, sin incluir en esta superficie la de uso público; se resolverán con una pendiente máxima del 4%.

— Estalita dagoenean, zati lau honen lurzorutik sabairainoko altuera librea 2,40 metrokoa izango da gutxienez, eta habepeko atalaseko punturik baxuenak 2,20 metrokoak.

— Garajea eraikineko igogailu edo eskailerarekin loturik egon ahal izango da, kasu honetan tarteko atari bakartua Eraikuntzarako Kode Teknikoa (EKT-CTE) betetzen duten itxiera automatikoko ate gotortuak dituenak izan beharko duenlarik, etxebizitza familiabakarrekoen garajeak direnean izan ezik. Lokalak 30 ibilgailu baino gehiago hartzen baditu, gutxienez metro bateko (1,00 m) zabalera izango duen aparteko sarbidea izan beharko du oinezkoentzat.

— 30 plaza arteko garajeetan jasogailu edo kargagailua jarri ahal izango da sarrerako arrapalaren ordean, kasu honetan irteerako tranpala izan beharko delarik, arrapala dagoenean eskatutakoena ezaugarri beretsukoa.

— Sarbideko zirkulazio korridoreak 3,00 metrokoak izango dira aparkaleku plazak ilaran direnean, eta 4,50 metrokoak zeharka direnean.

— Sarrera eta irteerako arrapalak eta zirkulazio bideak eraikin ezberdinetako garajeek erabiltzen dituztenean, funtzionaltasuna bermatuko duten elkarrekiko zortasunak eratu eta, Udalak dagokion erregimena onetsi ondoren, Jabetza Erregistroan izena emanda ipini beharko dira.

— Aireztapena:

Garaje erabileretara xedatutako lokaletan, aireztapen natural edo behartuak lurrian eta gas pilaketak galarazteko adinakoa hedaduraz proiektatu beharko dira. Beraien aireztapenerako bakarrik aurreikusitako patio edo tximinien bidez aireztatuko dira, patio edo tximini horietara garajeetako hutsarteak bakarrik irekiko direlarik. Tximiniek metro batez (1,00 m) gainditu beharko dute estalkiaren garaiera.

Aireztapena, gutxienez, ondorengo sistema hauen bidez egingo da: 20 plaza baino gutxiagoko garajeek 30 x 30 sekzioko aireztapen hodia izan beharko dute estalkiraino edo gutxienez 0,30 m²-ko azalera duen leiho bat plaza bakoitzeko; 20tik 30 plaza arteko lokalek, 40 x 40ko hodia edo lehengo neurriko leihoa; eta 30 plaza baino gehiagokoek, garajeko bi muturretan ipinitako 40 x 40ko bi hodi, hala badagokio aireztapen azterlan berezia egin beharko delarik, gutxienez orduko 8 aire berriztapen lortzeko.

Garajea etxebizitza familiabakarretan: Garaje erantsietan, honako baldintza hauek onesten dira:

— Plazen gutxieneko neurriak zabalera 2,55 m eta luzeran 4,80 m izango dira.

— Sarbidearen eta, izanez gero, arrapalaren gutxieneko zabalera 2,70 metrokoa izango da.

— Arrapalaren ordoki edo tranpalak 2,70 m x 3,50 m izango ditu gutxienez.

— Onesten da garajeen kanpotiko zuzeneko aireztapen naturala.

— Sarera irazten duen isurbide edo putzua izan beharko du.

5.3.4. Eraikuntza kalitate eta instalazioen funtzionaltasun baldintzak

71. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Arau Subsidiario hauen babesean eraikitako egoitza erabileretara xedatutako eraikinek, indarrean dagoen araudí orokorrak eskatutako eraikuntza kalitate eta instalazioen funtzionaltasun baldintzak bete beharko dituzte.

— La altura libre suelo-techo en esta zona de meseta en el caso de estar cubierta, será como mínimo de 2,40 m y los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,20 m.

— El garaje podrá estar comunicado con el ascensor o escalera del inmueble, en cuyo caso deberá disponer de un vestíbulo de aislamiento intermedio, con puertas blindadas, que cumplan el CTE, de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga a más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones de un ancho mínimo de 1,00 m.

— En los garajes de hasta 30 plazas, podrá sustituirse la rampa de acceso por un elevador o montacargas, debiendo disponerse en tal caso una meseta de salida de características similares a las exigidas cuando se dispone de rampa.

— Los pasillos de rodadura de acceso a las plazas de aparcamiento en hilera serán de 3,00 m; en caso de aparcamiento en batería serán de 4,50 m.

— En el caso de que las rampas de acceso y salida y las calles de circulación presten servicio a garajes de diferentes edificios, será exigible la constitución de servidumbres recíprocas que garanticen su funcionalidad y que, previa la aprobación de su régimen por el Ayuntamiento, habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

— Ventilación:

En los locales destinados a usos de garaje, la ventilación natural o forzada estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores y gases. Se hará por medio de patios o chimeneas previstos para su ventilación exclusiva, y a esos patios o chimeneas no abrirán más huecos que los del garaje. Las chimeneas sobrepasarán 1,00 m la altura de la cubierta.

La ventilación se realizará como mínimo mediante los sistemas siguientes: Los garajes de menos de 20 plazas, requerirán un tubo de ventilación de 30 x 30 de sección hasta la cubierta o una ventana de superficie mínima 0,30 m² por plaza; los locales de 20 a 30 plazas, tubo de 40 x 40 o ventana de las dimensiones anteriores; y los de más de 30 plazas, dos tubos de 40 x 40 colocados en los extremos opuestos del garaje, requiriéndose en su caso un estudio especial de ventilación para que se siga un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

Garaje en viviendas unifamiliares: Se admiten las siguientes condiciones de los garajes anexos:

— Las dimensiones mínimas de las plazas serán de 2,55 m de anchura y 4,80 m de longitud.

— El ancho mínimo del camino de acceso y de la rampa, si la hubiese, será de 2,70 m.

— La espera o meseta de rampa será, como mínimo de 2,70 m por 3,50 m.

— Se admite la ventilación natural por comunicación directa del garaje con el exterior.

— Deberá disponer de desagüe o pozo filtrante a la red.

5.3.4. Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 71. Condiciones generales.

1. Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.

2. Horretarako, aipatutako araudiak eskatzen dituen gutxieneko baldintzak bete beharko dituzte egitura egonkortasunari, istripu eta ezbeharren aurkako segurtasunari, euriaren eta hezetasunaren aurkako irazgaitasunari, egokitzapen termiko zein akustikoari, lokalen aireztapenari, ke eta gas aterabideei, eta ur, saneamendu, argi indar, telekomunikazio edo gas sareak bezalako zerbitzu hornidurei dagokienean.

3. Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzen arau erregulatzaileretan, edo horien ordeztatu diren arauetan, gaiari buruz agertzen diren xedapen osagarriak ere aplikatuko dira, hala sailkatzen diren etxebizitzetan.

72. artikulua. Lokalen gutxieneko akabera eta instalazioak.

1. Etxebizitza lokalak.

— Etxebizitzetako zoru, sabai eta hormek estaldura osatua izango dute beti.

— Sukalde eta bainugeletan, estaldura hori irazgaitza eta –maiz eta sakon– garbitzeko modukoa izango da zoru eta hormetan.

— Etxebizitzek honako instalazio hauek izan beharko dituzte gutxienez:

— Ur hotz hornidura eta ur bero sanitarioaren instalazioa.

— Euri uren eta ur beltzen saneamendua.

— Elektrizitate hornidura etxeko argi eta erabileretarako.

— Berokuntza instalazioa, berogailuak barne. Onesten da instalazio elektriko egokitua izatea, energia iturri horretan oinarritutako berokuntza sistema jasateko.

— Telekomunikazio instalazioak –telefonía eta irrati-telebisten antena kolektiboen kanalizazioak–.

— Espresuki debekatua dago galdara edo antzeko tresnak eta, oro har, edozein motatako etxetresna elektrikoak –garbigailuak, etab. etxebizitzetan kanpoaldean –balkoietan– jartzea; bakar-bakarrik arropak zabaltzeko xedatutako espazio erdi itxietan edo sareta edo antzekoak dituztenetan onetsi ahal izango dira.

2. Egoitzaz kanpoko erabileretara xedatutako lokalak:

— Lokalek gutxieneko zerbitzu eta instalazio hauek jartzeko hartuneak izango dituzte:

— Ur hornidura.

— Euri uren eta ur beltzen saneamendua.

— Elektrizitate hornidura.

— Telekomunikazio instalazioak –telefonía eta irrati-telebisten antena kolektiboen kanalizazioak–.

— Jendearentzat edo pertsonen egonaldi luzeetara xedatutako espazioetako zoru, sabai eta hormek estaldura osatua izango dute beti.

— Sukalde eta bainugeletan, estaldura hori irazgaitza eta –maiz eta sakon– garbitzeko modukoa izango da zoru eta hormetan.

— Ostalaritza edo aisialdi erabileretara xedatutako lokalen bainugela hornidura eta berauen antolaketa jarraian zehazten diren irizpideei egokitu zaizkie, jendearentzat xedatutako espazioen azaleraren arabera:

2. A tal efecto, deberán reunir las condiciones mínimas exigidas por dicha normativa referentes a estabilidad estructural; seguridad frente a accidentes y siniestros; estanqueidad frente a la lluvia y la humedad; acondicionamiento térmico y acústico; ventilación de los locales y evacuación de humos y gases y dotación de servicios como redes de suministro de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas.

3. Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial o en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

Artículo 72. Acabado e instalaciones mínimas de los locales.

1. Locales de vivienda.

— Los suelos, techos y paredes de las viviendas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.

— En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable –de forma intensa y habitual– en suelos y paredes.

— Las viviendas estarán dotadas de las siguientes instalaciones mínimas:

— Suministro de agua fría e instalación de agua caliente sanitaria.

— Saneamiento de aguas pluviales y fecales.

— Suministro de electricidad para alumbrado y usos domésticos.

— Calefacción, incluidos los elementos calefactores. Se admitirá la disposición de una instalación eléctrica dimensionada para soportar un sistema de calefacción basado en esta fuente de energía.

— Instalaciones de telecomunicación –telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión–.

— Se prohíbe expresamente la instalación de calderas o similares, y en general cualquier tipo de electrodoméstico –lavadoras, etc– en el exterior de las viviendas –balcones–; únicamente se podrán admitir en espacios destinados a tendaderos semicerrados o que cuenten con celosías o similares.

2. Locales destinados a usos no residenciales:

— Los locales estarán dotados de acometidas para los siguientes servicios e instalaciones mínimas:

— Suministro de agua.

— Saneamiento de aguas pluviales y fecales.

— Suministro de electricidad.

— Instalaciones de telecomunicación –telefonía y canalizaciones de antena colectiva de radio y televisión–.

— Los suelos, techos y paredes de los espacios destinados al público o a la estancia continuada de personas contarán en todo caso con un revestimiento acabado.

— En las cocinas y cuartos de aseo dicho revestimiento será impermeable y lavable –de forma intensa y habitual– en suelos y paredes.

— La dotación de cuartos de aseo en los locales destinados a usos de hostelería o recreativos y su composición, se ajustarán a los criterios que se especifican a continuación, en función de la superficie de los espacios destinados al público:

— 30 m²(e) edo gutxiagoko azalera: Komun-gela bat konketaz hornitutako komunaurrearekin.

— 50 m²(e) edo gutxiagoko azalera: Bi komun-gela –gizonezkoena/emakumezkoena– konketaz hornitutako komunaurrearekin.

— 100 m²(e) edo gutxiagoko azalera: Bi bainugela ezberdin –gizonezkoena/emakumezkoena–, komun-ontzi eta konketaz hornituak –gizonezkoenean pixatokia gomendatzen da–.

— 200 m²(e) edo gutxiagoko azalera: Bi bainugela ezberdin –gizonezkoena/emakumezkoena–, gizonezkoena komun-gela, pixatokia eta konketaz hornitua, eta emakumezkoena bi komun-gela eta bi konketaz.

— 200 m²(e) baino gehiagoko azalera: 100 m² gehitzen den bakoitzeko, komun-gela eta pixatoki bana gehiago ipini beharko da gizonezkoen bainugelan, eta komun-gela eta konketa bana gehiago emakumezkoenean.

Bainugelek erabili eta botatzeko paperezko xukaderak edo aire berozko esku-lehorgailua eta xaboi dosifikagailua izan beharko dituzte.

— Jendea zerbitzatzeko barra duten ostalaritzako saltegiek ur hartune bat edo gehiago eta horiei dagozkien isurbideak izan beharko dituzte bertan.

73. artikulua. Saneamendu instalazioak.

— Aparailu sanitario, harraska eta garbitegi guztiek itxigailu hidraulikoz hornitutako isurbideak izango dituzte, erraz eskuratu eta aztertze moduko sistemekin.

— Debekatua dago hondakinak xehatzeko makinak saneamendu sareari lotuta ipintzea.

— Euri urak eta honkadin urak hustutzeko sare bereziak izango dira beti.

— Partzela barruko araketa putzu edo kutxeten arteko eroanbide zatiak zuzenak eta aldapa uniformeak izango dira.

— Garajeek hondakin urak biltzeko instalazioa izan beharko dute beti, 200 m² bakoitzeko isurbide bat izango dutelarik. Lokal bakoitzak koipe bereizgailu bat izan beharko du, koipeak kanpora isuri aurretik partzelako hondakin urak hustutzeko sareari lotuko zaiona.

— Sareetako bakoitza –euri nahiz hondakin urena– beti partzela barruan izan beharko den bere kutxeta sifoidunean amaituko da, gero sare nagusiari lotu edo horren ordezkotako instalazio araztaile berezietara –putzu irazle edo antzeko instalazioetara– isurtzeko.

74. artikulua. Aireztapen eta errektuntza gaien hustuketako instalazioak.

1. Instalazioen baldintza orokorrak.

a. Aireztapen instalazioak: Kolektore orokorra duten aireztapen tximinien instalazioek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

— Kolektore bakoitzak gehienez ere zazpi (7) solairutarako balio izango du.

— Eroanbideak –kolektoreak nahiz banakakoak– bertikalak izango dira beren ibilbide guztian eta material erregaitzez eginkoak.

— Kolektoreak 400 cm²-koak izango dira gutxienez eta banakako eroanbideak 150 cm²-koak.

— Superficie menor o igual a 30 m²(u): Un inodoro con anteaño dotado de lavabo.

— Superficie menor o igual a 50 m²(u): Dos inodoros –hombres/mujeres– con anteaño común dotado de lavabo.

— Superficie menor o igual a 100 m²(u): Dos cuartos de aseo diferenciados –hombres/mujeres– dotados de un inodoro y lavabo –recomendado urinario en el de hombres–.

— Superficie menor o igual a 200 m²(u): Dos cuartos de aseo diferenciados –hombres/mujeres– dotados de un inodoro, urinario y lavabo el de hombres; y de dos inodoros y dos lavabos el de mujeres.

— Superficie mayor de 200 m²(u) –por cada 100 m²(u) adicionales: Se incrementará la dotación de un inodoro y un urinario en el cuarto de aseo para hombres, y con un inodoro y un lavabo en el de mujeres.

Los cuartos de aseo dispondrán de instalación de toallas de papel desechable o secador de manos de aire caliente y dosificador de jabón.

— Los establecimientos de hostelería con barra de servicio al público, dispondrán en la misma de una o varias tomas de agua y de los correspondientes desagües.

Artículo 73. Instalaciones de saneamiento.

— Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos dispondrán de desagües con cierre hidráulico, con sistemas fácilmente accesibles y registrables.

— Se prohíbe la instalación de trituradores de residuos conectados a la red de saneamiento.

— Se dispondrán en todo caso redes separadas para la evacuación de las aguas pluviales y de las aguas residuales.

— En el interior de la parcela los tramos de conducciones entre arquetas o pozos de registro, serán rectos y de pendiente uniforme.

— Los garajes contarán en todo caso con instalación de recogida de aguas residuales, disponiéndose un sumidero por cada 200 m²(u) de superficie. Cada local dispondrá de un dispositivo separador de grasas que se conectará a la red de evacuación de aguas residuales de la parcela con anterioridad a su vertido exterior.

— Cada una de las redes –pluviales y residuales– terminará en la correspondiente arqueta sifónica que se dispondrá, en todo caso, en el interior de la parcela, para su posterior enlace con la red general, o vertido a la instalación de depuración individualizada que la sustituya –pozo filtrante o instalación similar–.

Artículo 74. Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.

1. Condiciones generales de las instalaciones.

a. Instalaciones de ventilación: Las instalaciones de chimeneas de ventilación con colector general deberán cumplir las condiciones siguientes:

— Cada colector servirá a un máximo de siete (7) plantas.

— Los conductos –colectores y conductos individuales– serán verticales en la totalidad de su trazado y estarán contruidos con materiales incombustibles.

— Los colectores tendrán una dimensión mínima de 400 cm² y los conductos individuales de 150 cm².

— Eroanbideak kanpoko girotik termikoki babesturik egongo dira, tximiniaren aire-laster zuzena oztopatuko duten temperatura galerak saihesteko.

— Errakuntza kea aterarazteko banakako eroanbideak ezin izango dira aireztapen kolektoreetara erantsi.

— Kolektoreak xurgagailu estatikoa izan beharko du amaieran.

— Instalazioak «Osasungarritasun eta aireztapen instalazioen» OAI-ATE delako Arau Teknologikoaren zehaztapenak edo hauen orde zezar litezkeen xedapenak bete beharko ditu.

b. Errekuntza gaien hustuketa instalazioak: Ke eta gas hustuketarako instalazioek, suteetatik babesteko ordenantzetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, baita beren bera-riazko araudia ere.

— Eraikuntza berrietan edo oso-osorik berritutako eraikinetan debekatua dago kea eta gasa fatxadetatik edo patioetatik hustutzea.

Tximiniak, banakakoak nahiz kolektiboak izan, estalkiraino igoko dira, eraikinen barnealdean ipini beharko direlarik.

Tximiniak, gutxienez, teilatu hegalak baino 2,00 metro gorago eta/edo teilatu gailur, horma edo 10,00 m baino gertuagoko edozein oztopo baino metro bat (1,00 m) gorago azken-duko dira.

— Lehendik dauden eraikinetan, tximinia teilaturaino jar- tzea ezinezkoa denean, fatxadara edo patiora eginiko hustuketa baimendu ahal izango da, teilatu arterainoko adarrarekin, baldin eta aire-laster bortxatuko aparailuak badira, ez, ordea, aire-las- ter naturala dutenak. Edozein motatako hustuketa instalazioa urbanizatutako lur sailaren sestra baino 3,00 m gorago ipiniko da, zarata eta usain eragozpenak galarazteko sistema bereziak dituztela.

Aplika daitezkeen araudi bereziak kontuan hartu gabe, patioak 3,00 m²-ko azalera izan beharko du gutxienez, bere bar- nean metro bateko (1,00 m) diametroa duen zirkulu bat egiteko adinakoa.

Gutxienezko aireztapena 2,00 m²-koa izango da.

Ke irteera baten eta angeluan eginiko aurrealdeko edo albo- etako aireztapen hutsartean arteko gutxienezko tartea 3,00 metrokoa izango da. Era berean, alboko hormako hutsarteetatik 3,00 metrora egongo da, ke irteeraren eta alboko hormaren arteko tartea metro batekoa (1,00 m) baino txikiagoa bada.

Horma atal bereko hutsarteentzako 0,40 metrokoa izango da.

Ke irteera konbergenteen arteko tartea 3,00 metrokoa izango da; dibergente edo paraleloen artekoa 0,60 metrokoa.

2. Egoitza erabileretara xedatutako lokalak:

— Eraikinaren kanpoaldera aireztapen zuzenik ez duten bainugelek honako aireztapen sistema hauetakoren bat izan beharko dute:

— Eroanbidezko aireztapena, aurreko atalean ezarritako baldintzen arabera.

— Bitarteko mekanikoen bidez eragindako aireztapena, gutxienez 30 m³/ordu emaria bermatu eta ofizialki homologatutako sistema bati erantzuten diona.

— Metro bateko (1,00 m) diametroa edo handiagoa duten patio bidezko aireztapena.

— Sukaldeek honako aireztapen eta ke hustuketarako ele- mentuak izango dituzte:

— Lokalaren aireztapen orokorrera xedatutako eroanbidea, kolektore orokorreko irtenbideak ere onesten direlarik.

— Los conductos estarán protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que difi- culten el tiro correcto de la chimenea.

— No podrán acometer a los colectores de ventilación con- ductos individuales de evacuación de humos de combustión.

— El colector deberá coronarse con un aspirador estático.

— La instalación cumplimentará las determinaciones de la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de salubridad y ventilación» vigente o las disposiciones que eventualmente la sustituyan.

b. Instalaciones de evacuación de productos de combus- tión: Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las ordenanzas de protección de incendios, así como su normativa específica.

— En nuevas construcciones o reforma integral de edifi- cios, se prohíbe la evacuación de humos y gases a través de fachadas o patios.

Las chimeneas, sean individuales o colectivas, discurrirán hasta cubierta debiendo instalarse en el interior de los edificios.

Las chimeneas se rematarán como mínimo, 2,00 m por encima del alero y/o 1,00 m por encima de las cubreras de tejados, muros o cualquier obstáculo distante menos de 10,00 m.

— En edificios existentes, cuando no sea factible la instala- ción de chimenea a cubierta, podrá autorizarse la evacuación a fachada o patio, con derivación hasta cubierta, siempre que se trate de aparatos de tiro forzado, no autorizándose los de tiro natural. Cualquier tipo de instalación de evacuación se dis- pondrá a más de 3,00 m de la rasante del terreno urbanizado, disponiendo de sistemas especiales para evitar la producción de molestias por ruidos y olores.

Con independencia de los reglamentos específicos aplica- bles, el patio tendrá como mínimo 3,00 m² de superficie siendo inscribible un círculo de 1,00 m de diámetro.

La ventilación mínima será de 2,00 m².

La distancia mínima entre una salida de humos y huecos de ventilación frontales o laterales en ángulo será de 3,00 m. Asimismo, distará 3,00 m de los huecos de pared lateral si la salida de humos está a menos de 1,00 m de dicha pared lateral.

Para huecos en el mismo paño será de 0,40 m.

Distancia entre salidas de humos convergentes 3,00 m; divergentes o paralelas 0,60 m.

2. Locales destinados a usos residenciales:

— Los cuartos de aseo que no tengan ventilación directa al exterior del edificio deberán disponer de algunos de los siguien- tes sistemas de ventilación:

— Ventilación por conducto, de acuerdo con las condicio- nes establecidas en el apartado anterior.

— Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m³/hora y responda a un sistema ofi- cialmente homologado.

— Ventilación por patios de diámetro mayor o igual a 1,00 m.

— Las cocinas dispondrán de los siguientes elementos de ventilación y evacuación de humos:

— Un conducto destinado a la ventilación general del local para el que se admiten soluciones de colector general.

— Aparteko eroanbide bat, sukaldetik sortutako kea eta gasa aterarazteko erabiliko dena. Sukaldea egongelari erantsia dagoenean, eroanbide horrek orduko 300 m³ ateratzea ziurtatuko duen haizagailu zentrifugo bat izan beharko du.

— Aparteko eraonbide bat berogailuak edo berokuntza eta ur bero galdarak sortutako errekuntza gasarentzat, berogailu edo galdara hori sukaldean bertan kokaturik dagoenean.

3. Egoitzaz kanpoko askotariko erabileretara xedatutako lokalak:

— Aireztapen mekanikoa jartzeko –behar diren makinak, eta hala dagokionean klimatizazioarenak, lokalaren barnean kokatu beharko dira–, instalazioaren proiektu xehea aurkeztu beharko da, gaian aditua den profesional batek sinatua.

Honelako premiak gertatuko balira ere, eraikin berriek behe-solairuan edo solairuardean egoitzaz kanpoko erabileretara xedatutako lokalen aireztapenerako eroanbideak izan beharko dituzte, etxebizitzetatik aparte, lokalen 200 m²(s) bakoitzeko gutxienez 1.000 cm² neurtuko dutenak.

— Bainugelak eta langileen aldagelak etxebizitzetarako ezarritako sistema horietakoren batzuen bidez aireztatuko dira.

— Oro har, ostalaritza edo aisialdi jarduera kasuetan aireztapen eragina izatea eskatuko da.

— Lokal hauek sukaldea, frijigailua, erretegia, plantxa, labea edo antzeko beste instalazioen bat dutenean jendea zerbitzatzeko espazioan, gutxienez 200 cm²-ko sekzioa izango duen aparteko eroanbide bat izan beharko dute, nahitanahiez, ke eta gas hustuketarako. Eroanbide horrek orduko 300 m³ ateratzea ziurtatuko duen haizagailu zentrifugo bat izan beharko du.

— Nolanahi ere, leiho erabilgarriak eduki eta aireztapen naturalaren euskarri modura erabili ahal izango dira lan orduetan, kanpora zaratarik eta usainik ez igortzea bermatzen bada, eta lan orduetatik kanpo ere beti erabili ahal izango dira aireztapen horretarako.

— Sukaldeetan, aurreko atalean etxebizitzetako sukaldeak aireztatu eta hango kea eta gasa aterarazteko ezarritako baldintza berberak eskatuko dira.

4. Garaje lokalak:

Indarrean dagoen Eraikuntzarako Kode Teknikoak (EKT-CTE) eskatutakoa hartuko da kontuan.

75. artikulua. Zaraten eta bibrazioen kontrola.

1. Zaratak eta bibrazioak sortzen dituzten elementuen finkapena:

— Egoitza erabilera duten partzeletan, lokal jakin batean sortutako era guztietako zaratek eta bibrazioek eraikineko etxebizitzetan eta alboko edo hurbileko lokaletan eragin ditzaketen eragozpenak indarrean dauden arau xedapenetan ezarritako mailak ez gainditzea bermatu beharko da.

— Zaratak edo bibrazioak eragin ditzaketen elementuak –jasogailuak, klimatizazio instalazioak, ura banatu eta hustutzeko instalazioak, argi indarra eraldatzeko instalazioak, makina industrialak eta bestelakoak– eraikinaren egiturari instalatu eta finkatzea beharrezkoak diren motelgailu eta zuzengailuak erabiliz konpondu beharko da, eta dagokion lizentzian teknikoki nahikoa direla justifikatu beharko da, lehen aipaturiko xedapenak betetzearen ondorioetarako.

— Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina está incorporada a la estancia, dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.

— Un conducto independiente para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción, en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

3. Locales destinados a usos diversos no residenciales:

— Para la disposición de ventilación mecánica –la maquinaria necesaria y, en su caso la de climatización, se deberá situar en el interior del local– se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, suscrito por un facultativo competente en la materia.

— En previsión de este tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer conducciones para ventilación de los locales destinados a usos no residenciales en planta baja o entresuelo, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 1.000 cm² por cada 200 m²(t) de local.

— Los cuartos de aseo y los vestuarios del personal ventilarán por algunos de los sistemas establecidos para los de las viviendas.

— En los casos de actividades de hostelería o recreativos, se exigirá con carácter general la disposición de ventilación forzada.

— Cuando los locales incorporen en el espacio de servicio al público, cocina, freidora, asador, plancha, horno u otra instalación similar, se deberá disponer obligatoriamente un conducto independiente de evacuación de humos y gases de sección mínima 200 cm². Dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.

— En cualquier caso, las ventanas podrán ser practicables y utilizarse como soporte de ventilación natural en horas de actividad si se garantiza que no se transmiten o emiten al exterior ruidos y olores, y, utilizarse, en todo caso, con ese fin fuera de las horas de actividad.

— En las cocinas se exigirán las mismas condiciones de ventilación y evacuación de humos y gases que se establecen para las cocinas de las viviendas en el apartado precedente.

4. Locales de garaje:

Se estará a lo exigido por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 75. Control de vibraciones y ruidos.

1. Anclaje de elementos que produzcan ruidos y vibraciones:

— En las parcelas de uso residencial se deberá garantizar que la inmisión en los locales contiguos o próximos y en las viviendas del edificio de los ruidos y vibraciones de todo tipo que se produzcan en un determinado local, no supere los niveles establecidos por las disposiciones normativas vigentes y/o reglamento municipal sobre la materia.

— La instalación y anclaje sobre la estructura del edificio de los elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones –aparatos elevadores, instalaciones de climatización, instalaciones de distribución y evacuación de aguas, instalaciones de transformación de energía eléctrica, maquinaria industrial y otros– deberá resolverse con los dispositivos de amortiguación y corrección necesarios y en la correspondiente licencia, se deberá justificar técnicamente la suficiencia de los mismos, a los efectos del cumplimiento de las disposiciones citadas.

— Era behartuan higiarazi ohi diren jariakinen instalazioek —ur banaketa eta hustuketa, aireztapena, klimatizazioa, aire heratsua eta bestelakoak— bibrazioen aurkako gailuak izan beharko dituzte.

— Presio tresnak eroanbide edo hoditerietara lotzea, lehenbiziko horiek sarean —eta beharrezkoa izanez gero sare guztian— finkatzea eta eroanbideak eraikineko elementuetan zehar igarotzea, eraikinaren egiturari zaratarik eta bibrazioirik eragitea galaraziko duten gailu elastikoen bidez gauzatu da.

2. Lokalen zarata eta bibrazio igorpenen aurkako isolamendua:

— Beren barruan zaratak edo bibrazioak eragin ditzaketen jarduerak edo elementuak dituzten lokalak —lokalak dituen aireztapen zulo eta mekanismoak barne, bai udan eta bai neguan— beharrezkoak diren hotsgabetze eta bibrazioen aurkako elementuez isolatu beharko dira, era horretan kanpora edota ondoko nahiz hurbileko lokalen barnealdera igorritako zaratek eta bibrazioek indarrean dagoen araudi orokorrak eta/edo gaiari buruzko udal arategiak ezarritako mailak gainditu ez ditzaten.

Horretarako, aipatutako lokalek, behar izanez gero behintzat, aireztapen sistema behartua izango dute, zaratak edo bibrazioak eragiten dituzten jardueraren edo elementuen funtzionamendu garaian kanporako zuloak erabat itxi ahal izateko.

Hala ere, zarata igortzen duena elementu zehatz bat denean, eskatutako isolamendua aipatutako elementu igortzaile horretara mugatu ahal izango da, baldin eta horrela indarrean dagoen araudi orokorrak eta/edo gaiari buruzko udal arategiak baimendutako gehienezko igorpen mailak betetzen badira.

— Oro har, zaratak sortzen dituen lokalaren ondokoan zaraten igorpenak indarrean dagoen araudian ezarritako mailak gainditzen baditu, zaratak sortzen dituen lokalaren betebeharra izango da zaraten igorpena murriztu edo isolamendua handitzea, alboko lokalera iritsitako zaratak indarrean dagoen araudi orokorrak eta/edo gaiari buruzko udal arategiak baimendutako mailen barruan egon daitezten.

— Bere funtzionamenduan, eta kanpoko hutsarteak zabalik dituztela, ezarritako zarata mailak baino handiagoak eragiten edo eragin ahal izango dituzten jarduera guztiak —horien artean egongo dira beti ostalaritza eta aisialdirakoak— atek eta leihoak itxita dituztela gauzatu beharko dira, eta horretarako sarrerako atari irazgaitza izan beharko dute, zarata xurgatzeko adinako ahalmena eta ate sistema bikoitza dituen.

Bi ate multzoak, edozein unetan irekia bietakoren bat baka- rrik egongo dela bermatu ahal izateko, malguki atxikitzaileez horniturik egongo dira, eta gehienbat plano ortogonaletan kokatuak.

5.3.5. Egoitza eraikuntzen eta beren elementuen segurtasun baldintzak

76. artikulua. Baldintza orokorrak.

a. Egoitza erabileretako partzeletan, segurtasun baldintzei dagokionean indarrean dagoen legedi orokorreko xedapenak aplikatuko dira, eta horien artean, bereziki, «Eraikuntzarako Kode Teknikoa» (EKT-CTE) araua.

Baldintza murriztaileagoak edo eskakizun handiagoak ezar- tzen direnean, xedapen horiek gailenduko dira Ordenantza hauen edukia- ren ginetik.

— Las instalaciones de circulación de fluidos en régimen forzado —distribución y evacuación de agua, ventilación, clima- tización, aire comprimido y otros— dispondrán de dispositivos antivibratorios.

— La conexión de los equipos de presión a conductos o tuberías, el anclaje de los primeros a la red —y si es necesario de la totalidad de la misma—, y el paso de los conductos a través de elementos de fábrica, se realizarán mediante dispositivos elásti- cos que eviten la transmisión de ruidos y vibraciones a la estructura del edificio.

2. Aislamiento de los locales frente a la emisión de ruidos y vibraciones:

— Los locales en los que se alojen actividades o elementos susceptibles de producir ruidos o vibraciones deberán aislarse —incluyendo los orificios y mecanismos de ventilación del local, tanto en invierno como en verano— con los elementos insonorizantes y antivibratorios necesarios, de tal forma que la emisión de los mismos al exterior o al interior de los locales contiguos o próximos, no supere los niveles establecidos por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

A tal efecto, los locales citados dispondrán, si fuese necesari- o, de un sistema de aireación forzada que permita el cierre total de los huecos al exterior durante el funcionamiento de la actividad o de los elementos que producen los ruidos o vibra- ciones.

Sin embargo, cuando el foco emisor del ruido sea un ele- mento puntual, el aislamiento exigido podrá limitarse a dicho foco emisor, si con ello se cumplimentan los niveles máximos de emisión autorizados por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

— Con carácter general, en el caso de que la emisión de rui- dos en un local contiguo a aquel en el que los mismos se pro- ducen, supere los niveles establecidos en la normativa vigente, corresponderá a este último la obligación de incrementar el ais- lamiento o de reducir la emisión de ruidos para que la inmisión en el local contiguo se sitúe en los niveles autorizados por la normativa general vigente y/o reglamento municipal sobre la materia.

— Todas las actividades cuyo funcionamiento produzca o pueda producir con los huecos al exterior abiertos; niveles de emisión de ruidos por encima de lo establecido —entre ellas se considerarán en todo caso las de hostelería y recreativas— se deberán realizar con las puertas y ventanas cerradas, y, a tal efecto, dispondrán de un vestíbulo de acceso estanco, con la suficiente capacidad de absorción acústica y doble sistema de puertas.

Ambos conjuntos de puertas se dotarán de muelles de reten- ción, al objeto de garantizar que solo una de ellas permanece abierta en cualquier momento y preferentemente, se situarán en planos ortogonales.

5.3.5. Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales y sus elementos

Artículo 76. Condiciones generales.

a) En las parcelas de usos residenciales se aplicarán las disposiciones de la legislación general vigente respecto a con- diciones de seguridad y, entre ellas, de forma específica, el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Dichas disposiciones prevalecerán, en los casos en que se establezcan condiciones más restrictivas o niveles de exigencia mayores, sobre el contenido de las presentes Ordenanzas.

b. Era berean, Babes Ofizialeko Etxebizitzen arau erregulatuaz, edo horien ordean ematen diren arauetan, gaiari buruz agertzen diren xedapen osagarriak ere aplikatuko dira, hala sailkatzen diren etxebizitzetan.

77. artikulua. Hutsuneen babesa.

a. Hutsuneei eta maldek, baldin eta pertsonak erortzeko arriskua eragiten badute, gutxienez 0,95 metroko altuerako karela edo baranda izango dute babes modura.

b. Babes altuera horren azpitik ez da izango ez 0,12 m baino handiagoko hutsunerik, ez 0,05 m baino handiagoko zirrurik lur arrasean, ezta karelera edo barandara igotzeko moduko elementurik ere.

78. artikulua. Teilatu eta estalkietarako irteerak.

a. Egoitza erabilerako eraikin guztiek irteera zuzen eta erraza izango dute eskailera-kaxa bakoitzetik teilatura, gutxienezko neurriak 0,60 x 0,60 m izango dituenak.

b. Irteera hori modu errazean ireki ahal izango da kanpoaldera, giltzarik edo sarrailarik erabili gabe.

Estalki inklinatuari dagokion irteera denean, burdinazko zutai edo barra finkoak izango ditu barnealdean edo kanpoaldean, beraietan erabiltzaileen segurtasun uhalak edo sokak lotu ahal izateko.

c. Etxebizitza familiabakarrak direnean, gela itxi batetik egin ahal izango da estalkietarako sarbidea.

5.3.6. Tratamendu baldintzak

79. artikulua. Homogeneotasuna eraikinen kanpoaldeko tratamenduan.

a. Eraikinen kanpoaldeari tratamendu arkitektoniko bateratu eta homoginoa ematea eskatuko da, fatxadetako elementu iraunkorren osaketa eta amaiera barne direla. Inguruneari egokitzeko asmoz, inguruan ohikoak diren materialak erabiliko dira gehienbat.

b. Eraikin baten fatxadetako tratamenduan eginiko edozein aldaketa –tratamendu aldaketatzat hartuko dira, goi-solairuetan, estaldura aldaketak, materialen edo zurgintza-lanen, karelen eta balkoien diseinu aldaketak eta terrazan itxiera; eta, behekoetan, elementu iraunkorren aldaketa– irizpide bateratuaz proposatuko da, aldaketen ondorengo fatxada osoaren planoan aurkeztu beharko delarik.

Udalak, ordea, egin beharreko aldaketaren garrantzi txikia ikusirik baldintza hori bete gabe uzteko baimena eman dezake.

Aitzitik, burutu beharreko aldaketa garrantzitsuagoa balitz, edo eraikinak maila berezi edo nabarmena izango balu, Udalak arkitekto batek sinaturiko proiektua eskatu ahal izango du.

c. Fatxaden edo eraikin bateko edo eraikin multzo bateko bateko elementu ezberdinen pintatze lanak modu homogean eta jatorrizko koloreak eta tonuak mantenduz egin beharko dira. Udalak debekatu egin ahal izango ditu eraikinen zati bati –adibidez, etxebizitza bakar baten elementuei– mugatutako pintura lanak, garbi aurreikusten denean ezberdintasun nabarmena izango dutela gainerako fatxadaren akaberarekin.

b) Asimismo se aplicarán con carácter complementario las disposiciones sobre la materia contenidas en las normas reguladoras de las Viviendas de Protección Oficial, o, en las que se dicten en sustitución de las mismas, en las viviendas que se tipifiquen como tales.

Artículo 77. Protección de huecos.

a) Los huecos y desniveles, siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 0,95 m de altura mínima.

b) Por debajo de esa altura de protección, no habrá hueco de dimensión mayor de 0,12 m, ranuras a ras de suelo mayores de 0,05 m, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Artículo 78. Salidas a tejados y cubiertas.

a) Todo edificio de uso residencial dispondrá de una salida directa y de fácil accesibilidad desde cada caja de escalera al tejado, cuyas dimensiones mínimas serán de 0,60 x 0,60 m.

b) La misma se deberá poder abrir fácilmente, sin empleo de llaves o cerraduras y su apertura se realizará hacia el exterior.

Cuando esta salida recaiga a una cubierta inclinada, dispondrá en su parte interior o exterior de argollas o barras fijas donde se pueden sujetar los arneses o cuerdas de seguridad de los posibles usuarios.

c) En el caso de viviendas unifamiliares, el acceso a la cubierta podrá realizarse desde una habitación cerrada.

5.3.6. Condiciones de tratamiento

Artículo 79. Homogeneidad en el tratamiento exterior de las edificaciones.

a) Se exigirá un tratamiento arquitectónico unitario y homogéneo del exterior de las edificaciones, que incluirá la composición y terminación de los elementos permanentes de las fachadas. Se utilizarán preferentemente los materiales habituales en el entorno, con el objetivo de adaptarse al medio.

b) Cualquier modificación del tratamiento de fachadas de un edificio –se considerarán como tales, en las plantas altas, la modificación del revestimiento, el cambio de materiales o diseño de carpinterías, antepechos y balcones y el cierre de terrazas; y en las plantas bajas, la modificación de los elementos permanentes– se planteará con un criterio unitario, exigiéndose la presentación de un plano de la fachada completa resultante.

El Ayuntamiento sin embargo, podrá dispensar del cumplimiento de esta obligación si la escasa importancia de la modificación a realizar lo hiciera innecesario.

Por el contrario, si la modificación a realizar fuera más relevante, o el edificio tuviera una posición singular o preeminente, el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto suscrito por arquitecto.

c) El pintado de fachadas o de los distintos elementos de un edificio o conjunto de edificación unitario, se deberá realizar de forma homogénea y manteniendo los colores y tonos originales. El Ayuntamiento podrá prohibir la pintura restringida a una parte de los mismos –por ejemplo de los elementos pertenecientes a una sola vivienda– en los casos en los que resulte previsible una discordancia notoria con el acabado del resto de la fachada.

d. Fatxadaren ezin izango da jarri ez telekomunikazio antenarik, ez galdararik, ez berogailurik, ez armairurik, ez aire-egokigailurik, ezta instalazioen banaketa sarerik ere, legeak hala ezarritako behar-beharrezkoak direnean izan ezik.

Kasu berezietan, beste aukerarik ez dagoen lekuetan, mota honetako elementuak baimendu ahal izango dira, baldin eta hegalkinik izan gabe fatxada guztirako proposatu eta saretako moduko elementu finkoek ezkutatzen badira.

80. artikulua. *Estalkien tratamendua.*

1. Espresuki debekatzen dira estalki amantsardatuak.

2. Estalki inklinatuetakoa hormataletan, kolore naturaleko teila zeramikoa, edozein motatakoa, kolore eta egitura berdintso hormigoizko teila edota harbela erabiliko dira gehienbat, bestelako materialak baztertu gabe. Espresuki debekaturik gelditzen da zuntza duen zementua erabiltzea, zementu mota hau duten eraikinak aldatu egin beharko dutelarik.

3. Azken solairuaren gainetik eraikineko instalazioen elementu teknikoak jartzeko presta daitezkeen espazio bizigarriak, ahal den neurrian, estalkiko isurialdeen barruan integraturik gelditu beharko dira, estalkia inklinatua egiten bada, edo bestela eraikinarekin bat datorren akabera egokiko tratamendu arkitektonikoa izan beharko dute.

81. artikulua. *Mehelinen tratamendua.*

Mehelinak, baita gerta litezkeen behin-behineko kasuetan ere, beren eraikineko gainerako fatxadaren oinarritzako material berberarekin amaitu beharko dira beti.

82. artikulua. *Esekitokien tratamendua.*

a. Esekitokiak barne-patioetan ipini beharko dira, barne-patioak dauden kasuetan, edo estalkipeko espazioetan, halakorik prestatzeko modurik izanez gero.

b. Konponbide horiek bideragarriak ez balira, fatxadaren ipiniko dira; horrelakoetan, diseinuz eraikineko fatxada guztiarekin bat etorri eta esekitako arropa kanpotik ikustea galaraziko duten elementuez estali beharko dira.

83. artikulua. *Fatxadaren tratamendua behe-solairuetan.*

a. Eraikuntza berrien proiektuek beren zehaztapenen artean sartu beharko dituzte eraikinaren behe-solairuko fatxadaren elementu trinkoen tratamendua, gainerako elementuekin amaitu beharko direlarik. Elementu trinkoen zabalera ez da fatxadaren aurrealde guztiaren bosten bat (1/5) baino txikiagoa izango, elementu horiek eraikinaren altuera guztiko paramentu trinkoen guneeekin bat etorri beharko dutelarik. Arau hauek aplikagarriak izango dira ataripeko barne fatxadaren kasuan ere.

b. Elementu hauek hartuko dira fatxadaren elementu iraunkor gisa, berauen diseinua eta iraunkorrak eta hondatzen zailak izango diren materialen tratamendua eraikin osoarekiko koherentziaz egin beharko delarik.

Elementu horiek aldatzeko aldaketa ondorengo fatxada jaso eta tratamenduaren batasuna eta koherentzia mantentzen direla bermatzen duen plano osoa aurkeztu beharko da.

c. Eraikin finkatueta eginiko lokalen eraberritze edo egokitzapenak direnean, oro har aurreko arauak errespetatu beharko dira, fatxadaren tratamendua lehendik zegoenari egokitzuz.

d. Ataripeetako sabaiaren tratamendua uniformea izango da atal bakoitzean, egitura elementuen neurriek eta argiteriaren kokapenari dagokienean, debekatuak daudelarik eskaiozko

d) No se autorizan en fachada las antenas de telecomunicaciones, calderas, calentadores, armarios, unidades de acondicionamiento de aire, ni redes de distribución de instalaciones; salvo cuando sea estrictamente necesario por imposición legal.

En casos extraordinarios, donde no exista otra alternativa factible, se podrán autorizar este tipo de elementos, siempre que se planteen para todo el conjunto de la fachada, no presenten vuelos y se oculten mediante elementos fijos tipo celosía.

Artículo 80. *Tratamiento de cubiertas.*

1. Se prohíben expresamente las soluciones de cubiertas amansardadas.

2. En los paños de cubierta inclinados se empleará preferentemente la teja cerámica de color natural, en cualquiera de sus variedades o la teja de hormigón de color y textura similares o la pizarra, sin excluir otras soluciones. Queda expresamente prohibida la utilización de fibrocemento, debiéndose sustituir éste en las edificaciones que lo tengan.

3. Los espacios habitables por encima de la última planta para alojar elementos técnicos de las instalaciones del edificio deberán quedar, en la medida de lo posible, integrados en el interior de los faldones de cubierta si ésta se hace inclinada o, en otro caso, ser objeto de un tratamiento arquitectónico de correcto acabado acorde con el edificio.

Artículo 81. *Tratamiento de los muros medianeros.*

Los muros medianeros, incluso en los casos de eventual provisionalidad, deberán terminarse en todo caso con el mismo material básico que el resto de las fachadas del edificio del que forma parte.

Artículo 82. *Tratamiento de los tendedores.*

a. Los tendedores deberán situarse en patios interiores, en los casos en que estos existan, o en espacios bajo cubierta si fuese posible habilitarlos.

b. Si estas soluciones no fuesen viables, se dispondrán en fachada; en estos casos, se deberán cubrir con elementos que eviten la vista de la ropa tendida desde el exterior y cuyo diseño deberá integrarse en el conjunto de la fachada del edificio.

Artículo 83. *Tratamiento de fachadas en plantas bajas.*

a. Los proyectos de nueva edificación deberán incluir entre sus definiciones el tratamiento de los elementos macizos de la fachada de la planta baja del edificio, los cuales deberán 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, debiendo corresponder dichos elementos con zonas de paramento macizo en toda la altura del edificio. Estas reglas serán asimismo aplicables en el caso de las fachadas interiores de los porches.

b. Estos elementos se considerarán como elementos permanentes de la fachada, debiéndose resolver su diseño y tratamiento de materiales, que serán permanentes y de difícil deterioro, de manera coherente con el conjunto del edificio.

Para su modificación se exigirá la presentación de un plano completo que recoja la fachada resultante y garantice que la coherencia y unidad del tratamiento se mantienen.

c. En el caso de reforma o habilitación de locales en edificaciones consolidadas, deberán como norma general, respetarse las reglas anteriores, adecuando el tratamiento de la fachada a lo preexistente.

d. El tratamiento del techo de los porches será uniforme en cada tramo, en lo que respecta a las dimensiones de los elementos estructurales y a la disposición del alumbrado, prohibiéndose

sabaizunak eta estalki gabeko ageriko isurbideak. Era berean, ataripeko zutabeen estaldura iraunkortasun aprobezeko materialerik gauzatu beharko da.

e. Partzela bereko behe-solairuko lokaletako markesinak altuera berean ipiniko dira, Udalak egokiak derizkion xedapenak onartu ahal izango dituelarik beren diseinu eta tratamenduari buruz, eraikin osoan konposizio homogeneotasun egokia bermatzeko.

84. artikulua. Errotulu eta iragarki argidunak.

1. Behe-solairuko lokaletako errotulu edo iragarkiek fatxadako azalerarekiko paraleloan garatu, gehienez ere 10 cm irtenez, espaloiarene sestra gainean gutxienez 2,50 metrora kokaturik egon eta ez dute lehen solairuko lurzoruko forjatua-ren beheko kota gaindituko.

Errotulu eta iragarkiak luzetara garatu eta kokatzerakoan, Ordenantza hauetan horri buruz hartutako zehaztapenak bete beharko dira.

Ez da onartzen errotulu eta iragarkiak eraikinaren goi-solairuetako fatxadan jartzea.

2. Edozein solairuko hutsarteetan ipini daitezkeen pertsiara-kaxak ez dira fatxadaren azalera baino gehiago irtengo.

3. Fatxadak duen antolaketa orokorrek bat etorritz ipiniko dira, fatxadaren itxura orokorra hondatu eta desitxuratu gabe. Ezin izango dira behe-solairuko fatxadako elementu iraunkorren lekuan jarri, ezta fatxadarekiko elkarzutean ere.

85. artikulua. Finken bereizketak eta itxierak.

a. Finken arteko bereizketak eta bide publikoarekin mugatuko dituzten itxierak, fabrika hormaz edo horma gaineko burdin hesiaz –gutxienez altuera 0,50 metrokoa– eraikiko dira eta gehienez 2,00 metroko altuera eduki ahal izango dute, horma edo itxiera itsua gehienez ere 1,20 metrokoa izango delarik bide publikoarekin muga egiten duenean.

Aipaturiko altuerak honela neurtuko dira:

— Finken arteko bereizketetan, horma oinarritzen den lur sailaren sestratik.

— Bide publikoarekin mugatzen duten itxieretan, bide horren sestratik. Partzelako lur sailaren sestra bide publikoaren sestraren gainetik dagoenean, partzelarena hartuko da erreferentziatzat.

b. Horma horiek harri naturalez edo ageriko adreiluz amaitu beharko dira. Debeztatua dago hormak zarpeatu pintatuz eta ageriko hormigoi blokez amaitzea. Udalak, udal teknikoaren aldeko txostenaren ondoren, bestelako tratamenduak ere onartu ahal izango ditu.

Elkarren jarraian landatutako landareez ere –ezpelez, etab.– egin ahal izango dira, altuera muga berberak izango dituztelarik. Tamaina handiagoko arbolak ere ipini ahal izango dira itxituran, baldin eta arbolaren arteko tartea 5,00 metrokoa baino handiagoa bada, eta aurreikusitako altueren gainetik ikuspegia erabat estaltzen ez badute.

86 artikulua. Sestra gaineko eraiki gabeko erabilera pribatuko espazioen zainketa eta apaindura

a. Jabetza pribatuko lorategi, patio edo espazio libreak apaindura eta duintasun baldintza egokietan mantenduko dira nahitanahiez, beharrezkoak dituzten urbanizazio baldintzen hornituz –euri uren biltzea, argiteria, etab.–.

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.

e. Las marquesinas de los locales de planta baja en una misma parcela se colocarán a la misma altura, pudiendo adoptar el Ayuntamiento las disposiciones oportunas sobre su diseño y tratamiento, con el fin de asegurar una adecuada homogeneidad compositiva en el conjunto del edificio.

Artículo 84. Rótulos y anuncios luminosos.

1. Los rótulos, anuncios o motivos publicitarios de los locales de planta baja se desarrollarán paralelamente a la superficie de la fachada, con un saliente máximo de 10 cm, estarán situados al menos a 2,50 m sobre la rasante de la acera y no superarán la cota inferior del forjado de suelo de la planta primera.

Su desarrollo longitudinal y su colocación atenderá a las determinaciones adoptadas al respecto por estas Ordenanzas.

No se admite su implantación en la fachada de las plantas altas del edificio.

2. Las cajas de persianas que se puedan instalar en los huecos de cualquier planta, no sobresaldrán de la superficie de fachada.

3. 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 85. Separaciones y cierres de fincas.

a. La separación de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica o con verja sobre muro –altura mínima 0,50 m– y podrán tener una altura máxima de 2,00 m, siendo la del muro o cierre ciego no superior a 1,20 m cuando limite con la vía pública.

Las alturas referidas se contarán:

— En los de separación de fincas, desde el nivel del terreno en que se apoye el muro.

— En los cierres lindantes con la vía pública, desde la rasante de la misma. En los casos en que el nivel del terreno de la parcela se sitúe por encima de la vía pública, se tomará como referencia el nivel de la parcela.

b. Los muros deberán terminarse con piedra natural o ladrillo cara vista. Se prohíben las terminaciones con enfoscados pintados y las de bloques de hormigón vistos. El Ayuntamiento, previo informe favorable de los técnicos municipales, podrá admitir otros tratamientos alternativos.

Podrán asimismo realizarse con elementos de vegetación continuos –boj, etc.–, manteniéndose las mismas limitaciones de altura. Podrá incorporarse al cierre arbolado de mayor porte, siempre que la distancia entre cada unidad sea mayor de 5,00 m, y en cualquier caso no dé lugar a un cierre impermeable a la visión por encima de las alturas previstas.

Artículo 86. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

a. 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 pluviales, alumbrado, etc.–.

b. Apaindura eraikin itxi gabeak eta erabilera nagusiaren erabilera lagungarrietara xedatutako eraikinak, Arau Partikularretan espresuki adierazitako kasu eta baldintzetan bakarrik onartuko dira; eta horiei dagokienez, Udalak inguruneari hobeto egokituko zaizkien koloreak, itxurak eta itxiera material zehatzak erabiltzea eskatu ahal izango du.

5.3.7. Jabetza baldintza orokorrak

87. artikulua. Jabetza erregimen orokorra.

a. Egoitza erabilerako partzelak jabetza pribatukoak izango dira ondorengo artikuluetan ezartzen diren mugekin eta baldintzetan.

b. Aipaturiko partzelen barruan, jabetza publikoko edo Administrazioaren ondareko ondasunak ere egon ahal izango dira.

88. artikulua. Erabilera publikoko zortasunari buruzko baldintzak.

a. Kasu bakoitzean, Udalari emango zaizkio plangintzak ezarritako zerbitzu azpiegiturako eroanbideen bide eta erabilera publikoko egiazko zortasun eskubideak.

b. Egoitza erabilerako partzelen gainean plangintzak ezarritako oinezkoen zirkulazio eta egonaldia buruzko erabilera publikoko zortasunak inolako murrizketarik gabe gauzatuko dira, eta ukitutako esparruetan ezin izango da aipatutako murrizketak eragin ditzakeen elementurik eraiki edo jarri, aldez aurreko administrazio kontzesioaren bidez Udalak espresuki baimendu ezean.

c. Xedapen hauek jadanik gauzatutako egoitza erabilerako partzeletan ere aplikatu ahal izango dira, beraietan erabilera publikoko zortasunak finkatzen direlarik, nahiz eta dagokion hirigintza plangintzan ez azaldu horiei buruzko berariazko aipamenik.

d. Erabilera publikoko zortasuna duten eremuetan, Udalari dagozkio argiteria publikoaren mantenimendu eta zerbitzu kostuak —kanpoan geldituko dira partzelaren jabeek ipinitako argi gehigarriak edo premiazkoak ez direnak—, asfaltozko geruzetarainoko azaleko amaieren mantenimendua —asfaltozko geruzak sartu gabe— eta estaldurak —lokaletako fatxadena eta sabaietakoena izan ezik—.

Era berean Udalaren edo dagokien konpainien ardura izango da partzelan eragina duten azpiegitura sare orokorretako elementuen mantenimendua.

Eremu hauetan, aitzitik, jabeen kontura izango dira ataripetako barne fatxaden zainketa, egitura elementuak, isolamenduak eta irazgaizteak, baita, hala dagokionean, partzelak hiriko zerbitzu sareetan eginiko hartuneak ere.

89. artikulua. Fatxadetan zerbitzu elementu eta seinaleak jartzea.

a. Udalak bere kontura jarri, kendu edo aldatu ahal izango ditu —eta jabeek nahitanahiez onartu egin beharko dute— interes orokorreko zerbitzuei dagozkien euskarriak, seinaleak edo beste edozein elementu, horiek jartzea egokia edo beharrezkoa denean eta espazio publikoetan jartzeko egokierarik ez dagoenean.

b. Finketan edo eraikinetan obrak edo eraisketak egiteagatik zortasun publikoa duten elementu horiek ukiturik gertatuko balira, finkaren jabeak obrak egiten diren bitartean behin-behineko zerbitzua mantendu eta ukitutako elementuak ordezkatu beharko ditu Udalak adierazitako baldintzetan.

b. Sólo se admitirán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso predominante en los casos y condiciones que expresamente se señalen en las Normas Particulares; y respecto de las cuales el Ayuntamiento podrá exigir la adopción de determinados materiales de cerramiento, colores y formas que se adapten mejor al entorno.

5.3.7. Condiciones generales de dominio

Artículo 87. Régimen general de dominio.

a. Las parcela de uso residencial serán objeto de dominio privado en las condiciones y con las limitaciones que se establecen en los siguientes artículos.

b. Dentro de las referidas parcelas, podrán existir bienes de dominio público o de carácter patrimonial de la Administración.

Artículo 88. Condiciones relativas a las servidumbres de uso público.

a. En cada caso, se cederán al Ayuntamiento los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios establecidos por el planeamiento.

b. Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia establecidas por el planeamiento sobre las parcelas de uso residencial, se ejercerán sin ninguna restricción y, en los ámbitos afectados, no se permitirá la construcción o colocación de elementos que den lugar a las citadas restricciones, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente previa concesión administrativa.

c. Estas disposiciones serán asimismo aplicables a las parcelas de uso residencial ya desarrolladas, en las que se consolidan las servidumbres de uso público, aún cuando las mismas no se señalen de forma expresa en el planeamiento urbanístico correspondiente.

d. En las áreas sometidas a servidumbre de uso público, corresponderán al Ayuntamiento los costes de servicio y el mantenimiento del alumbrado público —se excluirán los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de la parcela—; y del mantenimiento de los acabados superficiales hasta las telas asfálticas sin incluir éstas; y revestimientos con excepción de los de las fachadas de locales y techos.

Asimismo corresponderá al Ayuntamiento o a las compañías correspondientes, el mantenimiento de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

En éstas áreas, por el contrario, será a cargo de los propietarios la conservación de las fachadas interiores de los porches, los elementos estructurales, los aislamientos y las impermeabilizaciones, así como, en su caso, la de las acometidas a la parcela de las redes de servicios urbanos.

Artículo 89. Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.

a. El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales o cualquier otro elemento de servicio de interés general cuando esa implantación resulte necesaria o conveniente, y no existan alternativas adecuadas de implantación de los mismos en los espacios públicos.

b. Siempre que por realización de obras o derribos en las fincas o edificios, se vieran afectados dichos elementos constitutivos de servidumbre pública, vendrá obligado el propietario de la finca a mantener el servicio provisional durante la ejecución de las obras y a la reposición de los elementos afectados en las condiciones que les sean señaladas por el Ayuntamiento.

90. artikulua. Partzelen arteko zortasunak.

a. Baldintza orokorrak: Egoitza erabilerako partzelak eta bertako eraikinak, partzela horietako jabeek plangintzatik sortutako eskubideak osoki eta libreki erabili ahal izan ditzaten beharrezkoak diren zortasunei loturik egongo dira.

b. Estolderiaren bide-zortasuna: Saneamendu kolektoreari edo, kolektorerik ezean, hurbileneko ubideari dagokienez duten kokapenagatik beste jabe batzuen finkak zeharkatu gabe loturirik gauzatu ezin duten finken jabeek beharrezkoak diren hodiak jarri ahal izango dituzte besteren finka horietan, ahalik eta kalte eta eragozpen txikiak eragingo dituzten baldintzetan eta ibilbideaz, eta ukitutako jabeari sortutako gastuak ordainduz.

c. Zimendu zapatak eraikin mugakideetan: Bi eraikin mugakideen elkargunean zimendu zapatak komunak izan daitezke, ukitutako partzeletako bakoitzean dagokien azalera okupatuz.

Ondorio hauetarako, partzela horien artean elkarrekiko zortasun aktiboa eta pasiboa dagoela iritziko da.

d. Garajeetarako sarbide zortasuna: Indarrean dagoen plangintzan espresuki adierazitako kasuetan, egoitza erabilerako partzeletako garaje eta sarbideak —edo partzela bera, sarbideak eta garajeak eraiki gabe egongo balira— mugakide dituzten partzeletan ezarritako garajeetarako sarbide zortasunaren pean geldituko dira.

e. Patio amankomun bera duten finka mugakideen jabeek patio horren erabilera, konponketa, zainketa eta garbiketari buruzko araudi bat gauzatu dute, patioaren helburua bete eta gozatu ahal izateko egokiak edo beharrezkoak diren elkarrekiko mugak, baldintzak eta zortasunak eratzuz.

Udalak araudi horren edukia eta gauzatu izanaren berri ofiziala jakin ondoren bakarrik baimendu ahal izango du patio amankomunaren eraikuntza.

Araudi hori eskritura publiko mailara igo eta ukitutako finkei dagokienez Jabetza Erregistroan izen emanda jartzea eskatuko da.

Baldintza hauek bete izanaren frogara eraikinen lehen erabiltzen lizentzia eman aurreko baldintza gisa gauzatu beharko da.

91. artikulua. Derrigorrezko jabetza loturak.

Eraikuntza probetxamenduen ondorioetarako konputagabe estalkipeko espazioak ezin izango dira, inolaz ere, aparteko jabetza elementu gisa erregistratu.

Espazio horiek, zatituak izan ez badira, etxebizitzek eta/edo eraikina okupatzen duten gainerako erabilerek osatutako komunitateari erantsitako jabeakidetzako elementu modura eratu beharko dira, eta elementu ezberdinetan zatiturik egonez gero, eraikina osatzen duten etxebizitzek eta gainerako lokalen eranskin bereiztezin modura.

5.4. ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ORDENANTZA OROKORRAK INDUSTRI ERABILERA DUTEN PARTZELETARAKO

92. artikulua. Eraikuntza probetxamendua eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintza orokorrak.

Erreferentziako partzela mota ezberdinek dagozkien Arau Partikularrek ezarritako eraikuntza probetxamendua eta eraikuntzaren forma arautzeko baldintzak bete beharko dituzte kasu bakoitzean.

Artículo 90. Servidumbres entre parcelas.

a. Condiciones generales: Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de estas parcelas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.

b. Servidumbre de paso de alcantarillado: Los propietarios de aquellas fincas que, por su situación respecto del colector de saneamiento o, en su defecto, cauce próximo, no puedan efectuar la conexión debida sin atravesar otros pertenecientes a distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que causen menos perjuicios y molestias, y resarciendo al propietario afectado el importe de los gastos que se originen.

c. Zapatas de cimentación en edificaciones colindantes: En la zona de confluencia de dos edificaciones colindantes, las zapatas de cimentación podrán ser comunes, ocupando la superficie correspondiente en cada una de las parcelas afectadas.

A estos efectos, se considerará que existe entre dichas parcelas una servidumbre recíproca activa y pasiva.

d. Servidumbres de acceso a garajes: En los casos que se señalan expresamente en el planeamiento vigente, los accesos y garajes de las parcelas de uso residencial —o en su caso la propia parcela si aquellos no se hubiesen construido— quedarán sometidos a la servidumbre de acceso a los garajes de las parcelas colindantes establecidos.

e. Los propietarios de las fincas colindantes que compartan un patio mancomunado, formalizarán un reglamento sobre uso, reparación, conservación y limpieza de ese patio y constitución de las limitaciones, condiciones y servidumbres recíprocas, que resulten necesarias o convenientes para su disfrute y cumplimiento de su finalidad.

El Ayuntamiento sólo podrá autorizar la construcción del patio mancomunado después de tener conocimiento oficial de la formalización y contenido de ese reglamento.

Dicho reglamento será elevado a escritura pública y se solicitará la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad respecto de las fincas afectadas.

La justificación del cumplimiento de estos requisitos deberá efectuarse como condición previa al otorgamiento de la licencia de primera utilización de los edificios.

Artículo 91. Vinculaciones de propiedad obligatoria.

Los espacios bajo cubierta no computados a los efectos del aprovechamiento edificatorio, no podrán registrarse en ningún caso como elementos de propiedad independientes.

Dichos espacios deberán configurarse, en caso de no ser objeto de división, como elementos en copropiedad anejos a la comunidad que configuren las viviendas, y/o los demás usos que ocupen el edificio; y en caso de subdivisión en elementos diferenciados, como anejos inseparables de las viviendas y demás locales en que se haya dividido el edificio.

5.4. ORDENANZAS GENERALES DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL

Artículo 92. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.

Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplirán en cada caso las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación que establezcan las Normas Particulares correspondientes.

1. Probetxamendu baldintza orokorrak:

a. Industri partzeletan, eraikuntzak partzelari dagokion Arau Partikularreko «Lerrokadurak eta sestrak» planoan ezarritako eraikuntza lerrokadurei egokitu beharko zaizkei.

Lerrokadura horiek zehazten dute, ezarritako eraikuntza altuera eta profil baldintzekin batera, eraikuntzaren gehienezko ingurutzaila. Hala ere, ingurutzaila honek Arau Partikularretan zehaztutako gehienezko eraikuntza probetxamenduaren mugak ere errespetatu beharko ditu —azalera eraikigarri— eta, beraz, aipatutako gehienezko ingurutzaila hori ezin izango da oso-osorik bete, baldin eta horrek baimendutako azalera eraikigarriaren muga gainditzea ekarriko balu.

b. Aipatutako planoetan espresuki erabilera pribatuko partzela eraikiezin modura kalifikatzen diren industri partzeletako zatietan, instalazio elementuak, zerbitzuen azpiegitura guneak, baskulak, deposituak edo aparkatutako ibilgailuen babeserako izaera iraunkorrik ez duten itxi gabeko teilape arinak bakarrik jarri ahal izango dira, eta ez dira konputagarriak izango ezarritako eraikuntza probetxamenduaren mugetarako.

Hala ere, ezin izango da inolako elementurik eraiki ibaiertzetatik hasita indarrean dagoen legediak zehazturiko erabilera publikoko zortasuna duen 5,00 metroko zerrendan, ezta industri partzela jakin bateko zati izanda ere.

c. Egungo eraikinak ordezkatu eta Arau hauetatik zehaztutako probetxamendu eta bolumen baldintza orokorrak betetzen ez dituzten eraikinak eraikuntza erregimen berrira egokitu beharko dira nahitanahiez.

d. «Zonifikazio Xehekatua»ren planoek industri erabilerrako partzeletan zehaztutako partzela eraikigarrien azalereka kalifikazio xehekatuaren arau zehaztopen izaera izango dute eta, beraz, izapide daitezkeen Xehekapen Azterlanek ezin izango dituzte inolaz ere handitu. Xehekapen Azterlan hauek, ordea, eraikuntza lerrokaduren antolaera aldatu ahal izango dute —baina ez partzela lerrokadurak, hauek ere aipatutako mailako arau izaera izango baitute—, partzelen barruan eraikinen solairu antolaketa aldatuz.

2. Eraikuntza baldintza orokorrak:

a. Industri partzelak okupatzen dituzten eraikuntzen lur urbanizuetako sestrak eta euskarri mailak urbanizazioa finkaturik gelditzen den eremuetako egungo urbanizazioarenak izango dira; eta egin berriak diren bide elementu eta eremuetaoak edo lehengo urbanizazioa aldatzen direnetakoak, urbanizazio obren proiektuek ezarritakoak.

Erabilera publikoko zortasunak dituzten partzeletako eremuak, beraiek sartzen direneko espazio publikoek dituztenetara egokitu beharko dituzte beren urbanizazio sestra eta mailak. Era berean, erabilera pribatuko eremu eraikiezinak beren pareko espazio publikoen sestra eta mailak gordeko dituzte beren perimetroan, alderantzizko berariazko aipamenik izan ezean.

b. Baimendutako gehienezko eraikuntza altuera, eremu edo sektore bakoitzean finkatutakoa izango da. Profil horren gainean, eraikina edertuko duten elementu bereziak onetsiko dira, gehienez ere 2,50 metroko altuerarekin; azalera hori, gardena izan ezean, konputatu egingo da probetxamendu ondorioetarako, eta bere gauzatzea udal irizpideen arabera egokia izatearen baldintzapean geldituko da.

Era berean, beren ezaugarri teknologikoengatik saihestezina denean, onetsiko da industri tresna eta instalazioen elementuek aipatutako altuera muga gainditzea. Kasu honetan, elementu

1. Condiciones generales de aprovechamiento:

a. En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano de «Alineaciones y rasantes» incluido en la Norma Particular correspondiente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de aprovechamiento edificatorio —en superficie edificable— que asimismo se definen en las Normas Particulares, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

b. En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en los planos citados como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejamanos ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en la franja de 5,00 m de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

c. Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas desde estas Normas, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

d. La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los planos de «Zonificación Pormenorizada», tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten. Estos sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación —no así las alineaciones de parcela que poseerán asimismo carácter normativo al nivel señalado—, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

2. Condiciones generales de edificación:

a. Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la edificación existente en aquellas áreas en las que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario.

b. La altura de edificación máxima autorizada será la que se fije en cada área o sector. Sobre dicho perfil se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 m; dicha superficie computará a efectos de aprovechamiento, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada a su oportunidad según los criterios municipales.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En este caso se exigirá

horiek —galaraziko duten arrazoirik izan ezean— lurraren mailan jartzea eskatuko da, eta inoiz ez eraikinaren goi-solairuetan, era horretan begi eragina ahalik eta txikiena izan dadin.

c. Goi-solairuak, gehienaz ere, bi (2) izango dira. Onetsiko da zehaztuko diren ezaugarrietako sabaiondoak edo solairuak solairu bakoitzaren barruan eraikitzea; azalera hau ez da konputagarria izango, dagokion solairuari modu egokian itsatsiko zaiolarik. Onartzen da soto solairu bat ordenantza hauetan aurreikusitako erabilera baldintzetan eraikitzea, bere altuera libre gehienez 3,50 metrokoa eta gutxienez 2,50 metrokoa izango delarik.

3. Eraikina osatzen duten elementuen baldintza geometrikoak:

a. Gutxieneko altuera libre: 2,50 metrokoa izango da soto solairuetan, 3,50 metrokoa ekoizpena xedatutako goi-solairuetan eta 2,50 metrokoa bulego, bainugela, biltegi eta enpresaren bestelako erabilera osagarrietara xedatutako gunetean.

b. Erdisotorik izanez gero, hauek behe-solairuetarako ezarritako baldintzak bete beharko dituzte gutxieneko neurri eta altuera libreei dagokienean, aparteko lokal modura ere onetsiko direlarik, baldin eta 8,00 metroko gutxieneko aurrealdea eta 3,50 metroko sarbide altuera libre izaten badute.

c. Solairuak edo sabaiondoak: Gehienaz ere pabiloien azaleraren heren bateko $-1/3-$ azalera eraiki ahal izango dira. Gune honetan, altuera libre 2,30 metrokoa izango da goiko aldean, eta 2,50 metrokoa behekoan. Alboetan biltegi galeriak prestatuko balira, nabe nagusi aldera irekirik egon beharko dute eta ezin izango dute 2,50 metroko baino zabalera handiagorik izan, sabaiondoetarako adierazitako altuera libreak bete beharko dituztelarik.

d. Eraikinen estalkiek gehienaz ere %35eko aldapa izango dute estalki inklinatuak direnean, estalki lauak ere onesten direlarik.

e. Ibilgailuen sarbide nagusiak gutxienez 3,00 metroko zabalera eta 3,50 metroko altuera izango ditu.

f. Ez da onetsiko elementu irtenik edo hegalkinik, ez irekirik ez itxirik, eraikitzea, sarbideak babesteko edo apaindura-teilatuko hegala izan ezik.

g. Fatxadako eta estalkiko elementu irten gisa, tximiniak, antenak eta gauzatu beharreko industri jarduerari dagozkion gainerako instalazio osagarriak bakarrik onartuko dira.

h. Errotuluak, iragarki argidunak eta bestelako gai apaingarriak ez dira 0,25 m baino gehiago aterako fatxadatik, debekatua dagoelarik fatxadarekiko elkarzutean ipinitako errotulu eta gainerako iragarkiak. Estalki gainean errotuluak jartzea eraikuntzaren elementu berezi modura tratatzen direnean bakarrik onartzen da.

93. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

a. Partzelak, batez ere, 2., 3. eta 4. kategoriako industri erabileretara xedatuko dira.

b. Udalak nagusi den industri xedearekin bateragarriak diren erabilerak, ondorengo zerrendan agertzen direnak, baimendu ahal izango ditu, baldin eta horietako bakoitzari aplikagarria zaion araudi espezifiko eta eskakizun funtzionalak betetzen badira.

Hotel erabilera (hirugarren sektoreko erabileretarako erai-kin bakartuan). Merkatataritza. Ostalaritza jarduerak (tabernak, jatetxeak eta antzekoak), eta Udalak arautzea bidezkoa iritzi dezakeen beste batzuk, ohiko merkatatitzaren ordutegi eta egutegi murriztuaren barruan arituko dira. Bulegoak. Ekipamendu komunitarioa bere kirol, administrazio/zerbitzu publiko eta osasun/sorospen erabilera motetan. Aparkaleku eta garajeak. Zerbitzu azpiegiturak. Abeltzaintza intentsiboa.

que dichos elementos —si no existieran razones que lo impidan—, se sitúen a nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.

c. El número máximo de plantas altas será de dos (2). Se admitirá la construcción de altillos o entresijos con las características que se especificarán en el interior de cada planta; esta superficie no será computable, integrándose de forma adecuada a la planta a la que pertenece. Se autoriza en las condiciones de uso previstas en estas ordenanzas, la construcción de una planta de sótano, cuya altura libre no será inferior a 2,50 m. ni mayor que 3,50 m.

3. Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

a. Altura libre mínima: Será de 2,50 m en las plantas sótano; 3,50 m en las plantas altas dedicadas a la producción y de 2,50 m en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa.

b. En el caso de existir semisótanos, éstos cumplirán las condiciones establecidas para las plantas bajas en cuanto a dimensiones y alturas libres mínimas, admitiéndose como locales independientes siempre que dispongan de un frente mínimo de 8,00 m y una altura libre de acceso de 3,50 m.

c. Entresijos o altillos: Podrán realizarse con una superficie máxima equivalente a la tercera parte $-1/3-$ de la superficie del pabellón. En esta zona, la altura libre será de 2,30 m en la parte superior y de 2,50 m en la parte inferior. En el caso de habilitarse galerías laterales de almacenamiento, éstas deberán estar abiertas hacia la nave principal y no tendrán un ancho superior a los 2,50 m, debiendo cumplir las alturas libres indicadas para los altillos.

d. La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35% en el caso de cubiertas inclinadas; admitiéndose soluciones de cubierta plana.

e. El acceso principal de vehículos tendrá unas dimensiones mínimas de 3,00 m de ancho y una altura mínima de 3,50 m.

f. No se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados, tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos.

g. Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.

h. Los rótulos, anuncios luminosos y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de las fachadas más de 0,25 m; prohibiéndose los letreros y demás motivos publicitarios colocados perpendicularmente a ella. Se admite la instalación de letreros sobre cubierta únicamente en el caso de ser tratados como elementos singulares de la edificación.

Artículo 93. Condiciones generales de uso.

a. Las parcelas se destinarán, de forma predominante, al uso industrial en sus categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a

b. El Ayuntamiento podrá autorizar aquellos usos compatibles con el destino industrial predominante, incluidos en el listado siguiente, siempre que se dé cumplimiento a las exigencias funcionales y a la normativa específica aplicable a cada uno de ellos.

Hotelero (en edificio aislado para usos terciarios). Comercio. Las actividades de hostelería (bares, restaurantes y similares), así como otras que el Ayuntamiento pueda estimar oportuno regular, se ejercerán dentro del horario y calendario restringido del comercio convencional. Oficinas. Equipamiento comunitario en su modalidad de uso deportivo, administrativo/servicio público y sanitario/asistencial. Aparcamiento y garaje. Infraestructuras de servicio. Ganadería intensiva.

c. Etxebizitza erabilera (zaintzeaz eta mantentzeaz arduratzen direnentzat xedatutakoa) zerbitzu lagungarri gisa onartuko da industri lurzoruan, honako baldintza hauen pean:

— Etxebizitza loturik dueneko industri jarduera zehatzari esleitutako gutxieneko partzela garbia: 4.000 m².

— Etxebizitza bakar bat partzela bakoitzeko, gehieneko azalera eraikia 110 m²-koa izango delarik.

— Etxebizitzak erregistro unitate bakar bat osatuko du zerbitzaturiko industri partzelarekin.

d. Erabilera pribatuko partzela azalera eraikiezinak ibilgailuen maniobra eta aparkaleku, barne bide, aire zabaleko biltegi, instalazio elementu edo lorategi guneetarako xedatuko dira. Nolanahi ere, bai espazio hauek bai eraikinak berak apaindura eta osasungarritasun baldintza aproposetan egokitu beharko dira.

e. Industri eraikinetako sotoak landutako materialak eta produktuak biltegitzeko bakarrik xedatuko dira, eta behe-solairu edo erdisotoetako lokalekin loturik egon beharko dira, soto horietan debekatua dagoelarik pertsonen egonaldi luzea eskatzen duten jarduera guztiak.

Garaje erabileraren kasuan, lokal hauek behe-solairuetako-etatik apartekoak izan daitezke, erabilera honi aplikagarriak zaizkion baldintzak betez beti ere.

f. Erdisotoak behe-solairuetarako onartutako jardueretan aritu eta aparteko lokal modura eratu ahal izango dira, baldin eta 92. artikuluko baldintzak betetzen badituzte.

g. Solairuarte edo sabaiondo baimenduak bulego, bainugela, biltegi eta jarduera nagusiaren bestelako erabilera osagarrietara xedatuko dira; ez da onartzen ekoizpenerako erabiltzea.

h. Lehendik dauden lokalak, aurreko zehaztapenak ez bete arren, beren egungo egoeran finkaturik geldituko dira. Ordezkatuak izanez gero, ordea, zehaztapenak bete egin beharko dituzte.

94. artikulua. Funtzionaltasun, higiene, segurtasun, eraikuntza kalitate eta tratamendu estetikoari buruzko baldintza orokorrak.

Honako Arau hauen babesean gauzatutako industri eraikin eta instalazioek indarrean dagoen araudi orokorrak eta aplikagarriak diren erakunde aginpidedunen xedapenek eskatutako funtzionaltasun, higiene, segurtasun eta eraikuntza kalitate baldintzak bete beharko dituzte.

1. Aparkaleku eta garaje hornidura:

Baldin eta plangintza xehekatuak ezarritako antolamendu baldintzek ahalbidetzen badute, eraikuntza berrietan eta egungo eraikinetan jarduera ezarpen berriak gertatzen direnean, gutxienez 1 plz/100 m²-ko (s) aparkaleku edo garaje prestatzea eskatuko da, hori gauzatzeko aukera objetiboen arabera.

Soto, erdisoto edo sestra mailako solairu estalietan prestatutako garajeek egoitza erabilera duten partzeletarako ezarritako funtzionaltasun orokorreko baldintzak bete beharko dituzte.

2. Isurketa eta arazketa baldintzak:

Hondakin uretan onartu gabeko kutsadura eragiten duten industri jardueren euren arazketa sistema propioa ezarri beharko dute. Sare nagusira isuri aurretik eredarako kutxeta bat izan beharko da, dagozkion analisiak egin ahal izateko.

c. El uso de vivienda se tolerará en suelo industrial en calidad de servicio auxiliar (vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación) bajo las siguientes condiciones:

— Parcela neta mínima asignada a la actividad industrial concreta a la que se liga la vivienda: 4.000 m².

— Una sólo vivienda por parcela, con una superficie construida no mayor de 110 m².

— La vivienda constituirá una unidad registral con la parcela industrial servida.

d. Las superficies de parcela no edificables de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas. En cualquier caso tanto estos espacios como las propias edificaciones deberán adecuarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

e. Los sótanos de las edificaciones industriales se destinarán, exclusivamente, a almacenamiento de materiales y productos elaborados, debiendo estar ligados a los de planta baja o semisótano, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

En el caso de uso de garaje, estos locales podrán ser independientes de los de planta baja, cumpliendo en cualquier caso los condicionados aplicables a este uso.

f. Los semisótanos podrán desarrollar las actividades admitidas para las plantas bajas y constituirse como locales independientes, siempre que cumplan las condiciones del Artículo 92.

g. Los entresijos o altillos autorizados se destinarán a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la actividad principal; no admitiéndose su uso para la producción.

h. Los locales existentes quedarán consolidados en su actual estado, aún no cumpliendo con las determinaciones anteriores. En caso de sustitución deberán en cualquier caso cumplimentarlas.

Artículo 94. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.

Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo de las presentes Normas, deberán cumplimentar las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva, exigidas por la normativa general vigente y las disposiciones de los organismos competentes aplicables.

1. Dotación de aparcamientos y garajes:

Siempre que las condiciones de ordenación establecidas por el planeamiento pormenorizado lo permitan en las nuevas construcciones; y en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento o garaje de 1 plaza/100 m²(t).

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.

2. Condiciones de vertido y depuración:

Las actividades industriales que produzcan una contaminación no tolerada de las aguas residuales, deberán establecer su propio sistema de depuración. Previo al vertido a la red general se dispondrá de una arqueta de muestra con el fin de poder realizarse los correspondientes análisis.

3. Argiztapen eta aireztapen baldintza orokorrak:
 - a. Nabeen argiztapena beren azalera erabilgarriaren %10 baino azalera handiagoa hartzen duten hutsarte bidez gauzatu da. Azalera horretara ez iristeko arrazoirik izanez gero, aurreikusitako jardueran aritzeko behar adinako argiztapen artifiziala ere izan beharko da, zeina gutxienez 20 luxekoa izango den biltegi eta pasaguneetan, 50 luxekoa ekoizpen edo manipulazio guneetan eta 300 luxekoa bulegoetan.
 - b. Aireztapena behar adinako izango da, langileko eta orduko 40 m³ baino gehiagoko aire fresko eta garbiaren hornidura bermatuz.
 - c. Argiztapen eta aireztapen sistema lagungarriaz proiektu xehekatua idatzi beharko du profesional aditu batek, sistema horiek azterketak egin beharrean izango direlarik lokala ireki aurretik eta beste edozein unetan.
 - d. Sotoko aparkalekuetarako lokalek zuzeneko aireztapen naturala edo eroanbidezkoa izango dute. Aireztapena naturala bada, lokalak kanpoalderako hutsarteak izan beharko ditu; aireztapena behartua denean, azaleraren metro koadro bakoitzeko 15 m³/orduko aire berritzea eragiteko adinako izan beharko da.
4. Zerbitzu higienikoen hornidura:
 - a. Pabiloiek Osasuna eta «Laneko segurtasuna eta higie-nean»-ri buruzko Arauek ezartzen dituzten higie-ne zerbitzuak izango dituzte beraien langileentzat, eta hamar langile baino gehiago dituzten enpresek, gutxienez, honako hauek:
 - Pertsona bakoitzeko bi metro koadro aldagela eta komun-gela, sexu bereizketak eginez.
 - Lanaldi berean lan egiten duten hamar pertsona bakoitzeko konketa bat.
 - Hogeita bost gizon bakoitzeko komun-ontzi bat eta lanaldi berean lan egiten duten hamabost emakume bakoitzeko beste bat.
 - b. Hamar langile baino gutxiagoko enpresetan, gutxienez komun eta konketa bana izatea eskatuko da.
 - c. Multzo bat eratzen duten hainbat lokaletako bainugela zerbitzuak elkartu egin ahal izango dira.
 - d. Bainugelen aireztapen eta argiztapen sistema Ordenantza hauetan etxebizitzaren bainugela eta komunetarako aurreikuitakoren bat izango da.
5. Tratamendu estetikoari buruzko baldintzak:
 - a. Industri partzela guztiak Ordenantza hauetan eskatutako baldintzak bete beharko dituen itxitura bat izango dute bere perimetroan, bertako bideekiko aurrealdean izan ezik.
 - b. Udalak, aire zabaleko biltegi eta elementu teknikoek ezarpenak ingurugiro edo paisaia arloetan eragin dezakeen aurkako inpaktua leuntzeko neurriak hartzea eskatu ahal izango du.
 - c. Bai eraikuntzak bai eraikuntza gabeko espazioak apaindura eta osasungarritasun baldintza egokietan zaindu beharko dira.

5.5. ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK HIRUGARREN SEKTOREKO ERABILERA DUTEN PARTZELETARAKO

95. artikulua. Eraikuntzaren baldintza orokorrak.

1. Hiri lurzoruko eremuetan murgildurik dauden hirugarren sektoreko erabilerearako partzelak, non Arau Subsidiarioen aurreikuspen antolatzaileak zuzenean gauzatu edo finkatzea proposatzen den, beraiei dagozkien Araudi Xehekatuen Hirigintza Fitxek kasu bakoitzean ezarritako eraikuntza baldintzetara egokituko dira.

3. Condiciones generales de iluminación y ventilación:
 - a. La iluminación de las naves se realizará mediante huecos de una superficie total superior al 10% de la superficie útil. En el supuesto justificado de no llegar a dicha superficie, se dispondrá además, iluminación artificial suficiente para desarrollar la actividad prevista y que será, al menos, de 20 lux en las zonas de almacenamiento y paso; de 50 lux en las de producción o manipulación y de 300 lux en las oficinas.
 - b. La ventilación será la suficiente de forma que se garantice el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m³ por hora y trabajador.
 - c. El sistema de iluminación y ventilación auxiliar, deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, quedando tales sistemas sometidos a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
 - d. Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Si la ventilación es natural, el local deberá contar con huecos al exterior; cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.
4. Dotación de servicios higiénicos:
 - a. Los pabellones dispondrán para su personal los servicios de higiene que establecen las Normas sobre «Seguridad e higiene en el trabajo» y Sanidad, y, como mínimo, para empresas de más de diez trabajadores, de los siguientes:
 - Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación de sexos.
 - Un lavabo por cada diez personas que trabajen durante la misma jornada.
 - Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen durante la misma jornada.
 - b. Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirán, como mínimo, un inodoro y un lavabo.
 - c. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto, podrán agruparse.
 - d. El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos para los baños y retretes de las viviendas en las presentes Ordenanzas.
5. Condiciones de tratamiento estético:
 - a. Todas las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en estas Ordenanzas, salvo en el frente al viario local.
 - b. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que en el orden ambiental o paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.
 - c. Tanto las edificaciones como los espacios libres de edificación deberán conservarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

5.5. ORDENANZAS REGULADORES DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE USO TERCIARIO

Artículo 95. Condiciones generales de la edificación.

1. Las parcelas de usos terciarios comprendidas en áreas de suelo urbano en las que se propone la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadas de las Normas Subsidiarias se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso por las Fichas Urbanísticas correspondientes de la Normativa Pormenorizada.

2. Era berean, gehienbat erabilera mota hauetara adskribatutako partzelak ere zehaztu ahal izango dira, nagusiki egoitza edo industri erabilera esleitu zaien sektoreetan gauzatu beharreko plangintza partzialak zehaztu beharko dituen horniduren zati gisa. Kasu honetan, plangintza hori izango da oinarritzko eraikuntza baldintzak ezarriko dituen.

96. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

1. Arau hauek proposatutako hirugarren sektoreko erabilera partzelak dagozkien Hirigintza Fitxek horietako bakoitzarentzat onartutako berariazko erabileretara xedatuko dira.

2. Generikoki bakarrik kalifikatu izan diren partzelak, batez ere honako erabilera hauetara xedatuko dira: Hotel, merkataritza eta bulego erabileretara.

Udalak hirugarren sektoreko xede nagusiarekin bateragarriak diren erabilerak, ondorengo zerrendan agertzen direnak, baimendu ahal izango ditu, baldin eta horietako bakoitzari aplikagarria zaion araudi espezifiko eta eskakizun funtzionalak betetzen badira:

— Asialdi erabilera.

— 1. kategoriako industri erabilera (2. kategoriako jarduerak, gehienaz ere 200 m² arteko azalera eraikia dutenak).

— Ekipamendu komunitarioa bere kategoria guztietan, irakaskuntza, hilerria eta erlijio arloetan izan ezik.

— Garaje eta aparkalekua.

Gauza litezkeen gainerako erabilerak debekatutzat hartuko dira.

97. artikulua. Bizigarritasun, eraikuntza kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta jabetzari buruzko baldintza orokorrak.

Ezarriko diren erabilera espezifikoaren arabera, indarrean dagoen araudi orokorrak gain modu osagarrian aplikatuko dira nagusiki egoitza eta industri erabileretara xedatu baina, era berean, erabilera horien ezarpenerako ere baimendu izan diren partzeletako lokaletan erabilera horietarako ezarritako baldintzak.

5.6. ERAIKUNTZA ETA ERABILERA ARAUTZEKO ORDENANTZAK EKIPAMENDU KOMUNITARIO ETA ZERBITZU AZPIEGITURA SISTEMEN PARTZELETARAKO

98. artikulua. Eraikuntza baldintza orokorrak.

Arau Subsidiarioen aurreikuspen antolatzaileak zuzenean gauzatu edo finkatzea baimendurik duten hiri lurzoruko eremuetan, ekipamendu komunitario eta zerbitzu azpiegitura sistemak dituzten partzeletako lerroakadurak eta eraikuntza tipologia, eraikuntzaren euskarri sestrak lur urbanizatuan eta eraikuntza bolumenari eta probetxamenduari buruzko baldintzak, dagozkien Hirigintza Fitxetan ezarritakoari egokituko zaizkio.

Fitxa horietan adierazten dira Katalogoan sarturik egoteagatik eraitsi ezin daitezkeen eraikinak, egungo eraikinak ordezkatu, handitu edo aldatzeko baldintzak eta oraindik garatu gabeko partzeletako eraikuntza berriei buruzkoak.

99. artikulua. Erabilera baldintza orokorrak.

1. Dagokion Hirigintza Fitxak zehazten du, kasu bakoitzean, ekipamendu komunitario eta zerbitzu azpiegiturarako erabilera espezifiko.

2. Así mismo, podrán definirse parcelas adscritas de forma predominante a este tipo de usos, como parte de las dotaciones que deberá definir el planeamiento parcial a desarrollar en los sectores de los que se asigna un uso residencial o industrial predominante. Será dicho planeamiento, en este caso, el que establezca sus condiciones básicas de edificación.

Artículo 96. Condiciones generales de uso.

1. Las parcelas de uso terciario propuestas por estas Normas se dedicarán a los usos específicos adoptados para cada una de ellas en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

2. Aquellas que sólo han sido calificadas genéricamente, se destinarán de forma predominante a los siguientes usos: Hotelero, comercial y oficinas.

El Ayuntamiento podrá autorizar aquellos usos, compatibles con el destino terciario predominante, incluidos en el listado siguiente, siempre que se dé cumplimiento a las exigencias funcionales y a la normativa específica aplicables a cada uno de ellos:

— Recreativo.

— Industrial de 1.ª categoría (las actividades de 2.ª categoría hasta una superficie construida máxima de 200 m²).

— Equipamiento comunitario en todas sus categorías excepto docente, cementerio y religioso.

— Garaje y aparcamiento.

El resto de los usos posibles se entenderán como prohibidos.

Artículo 97. Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

Además de la normativa general vigente, en razón de los usos específicos que se implanten, serán de aplicación con carácter complementario, las condiciones establecidas para dichos usos en los locales de las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales, en las que así mismo se autoriza su implantación.

5.6. ORDENANZAS REGULADORAS DE EDIFICACIÓN Y USO PARA PARCELAS DE SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO KOMUNITARIO E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Artículo 98. Condiciones generales de edificación.

En las áreas de suelo urbano en las que se autoriza la consolidación o la ejecución directa de las previsiones ordenadoras de las Normas Subsidiarias, las alineaciones y tipología de edificación, los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado y las condiciones de volumen y aprovechamiento edificatorio de las parcelas de sistema de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios, se ajustarán a lo establecido en las Fichas Urbanísticas correspondientes.

En ellas se señalan los edificios que no podrán ser objeto de derribos por incluirse en el Catálogo, las condiciones para la sustitución, ampliación o modificación de los edificios existentes y las de nueva edificación para las parcelas no desarrolladas.

Artículo 99. Condiciones generales de uso.

1. El uso específico de equipamiento comunitario y de infraestructura de servicios queda determinado en cada caso por la Ficha Urbanística correspondiente.

2. «Ekipamendu publikorako erreserba» modura kalifikatutako kasuetan, Udalak horretarako egingo dituen programen ondorioz onartuko du partzelaren erabilera zehatza, titulartasun publikoaren pean edo, interes orokorrak hala eskatzen duenean, administrazio kontzesioaren bidez gauzatu diren ekipamendu komunitariorako erabilen barruan betiere.

3. Ekipamendu komunitariorako partzela publikoak, nahiz eta Arau Subsidiario hauetan erabilera zehatz bat esleitu izan, neurri batean edo bere osotasunean mota bereko beste erabilera batzuetarako erabili ahal izango dira titulartasun publikoaren pean, baldin eta Udalak, udal zerbitzuak arrazionalizatzeko egin ditzakeen programetan oinarriturik, hala erabakitzen badu.

Titulartasun pribatuko ekipamendua denean, esleitutako erabilera zehatzaren ordezkari edo horrekin batera dagokion Hirigintza Fitxan zehaztutako ordezkari ekipamendu erabilera gauzatu ahal izango dira, aurrez udalaren baimena beharko delarik, eta horretarako hasieran esleitutako erabilera erregimena aldatu beharra justifikatu duten zertzeladak ziurtatu eta Fitxan aurrikusitako hirigintza baldintzak eta ezarri nahi diren erabilera berriei aplikagarria zaien araudi orokorra bete beharko dira.

100. artikulua. Eraikinen funtzionaltasun, eraikuntza, osasun higiene eta segurtasun baldintzak.

Toki sistemetako eta sistema orokorretako partzeletan egiten diren eraikinek, kasu bakoitzean aplikatu daitezkeen eta eraikitzekeo garaian indarrean den araudi orokorrak eskatutako funtzionaltasun, eraikuntza, osasun-higiene eta segurtasun baldintzak bete beharko dituzte.

5.7. LURZORU URBANIZAEZINEAN APLIKAGARRIAK DIREN ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

5.7.1. Eraikuntza baldintza orokorrak

101. artikulua. Eraikuntza erregimena.

Honako araudi honetako gune bakoitzarentzat ezarritako erabileretara egokituko diren eraikuntzak bakarrik onartuko dira.

Egungo eraikinak finkatu egiten dira, araudi honi dagokionez gune desegokian kokaturik daudenak edo araudi partikularra urratzen dutenak izan ezik.

102. artikulua. Eraikuntza eta urbanizazio baldintza orokorrak.

1. Kokapen baldintzak:

Honako Arau hauetan ezarritako bereizketak betetzeaz gain, Udalak baldintza gehigarriak ezarri ahal izango ditu derrigorrezko bereizketa tartearik aplikatzearen ondorioz finka mugakideetako eraikuntza aukerei buruzko eraikin edo gehikuntzek paisaia edo ingurugiroan izan dezaketen eragina murrizteko.

2. Eraikuntzen itxura eta bolumenari buruzko baldintzak:

Bolometriari eta itxurari dagokienez, eraikuntzak Udalerriaren dauden ohiko landa eraikinen tipologietara egokituko dira.

Bolometria soila eta eremuari egokitua izango du, estalkia barne, zeina 2, 3 edo 4 isuritakoa izango den, gehienez %35eko aldaparekin. Estalki amantsardatuak espresuki debekatzen dira.

2. En aquellos casos calificados como «de Reserva para equipamiento público», el Ayuntamiento, a raíz de los programas que al efecto elabore, adoptará el destino concreto de la parcela, siempre dentro de los usos de equipamiento comunitario, que se ejercerán bajo titularidad pública, o mediante concesión administrativa si el interés general lo aconsejase.

3. Las parcelas públicas de equipamiento comunitario, aún cuando tuvieran asignado un uso concreto por estas Normas Subsidiarias, podrán dedicarse en parte o en su totalidad, a otros usos de la misma clase y bajo titularidad pública, siempre que el Ayuntamiento así lo acuerde en base a los programas de racionalización de servicios municipales que pueda elaborar.

En el caso de equipamiento de titularidad privada, el uso concreto asignado podrá ser sustituido o simultaneado con los usos de equipamiento alternativos especificados en la correspondiente Ficha Urbanística, previa autorización municipal, que será otorgada siempre que concurren circunstancias acreditadas que justifiquen la necesidad de alterar el régimen de uso inicialmente otorgado y se cumplan las condiciones urbanísticas previstas al efecto en la Ficha y la normativa general aplicable a los nuevos usos que se pretendan implantar.

Artículo 100. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

Las edificaciones que se desarrollan en las parcelas de sistemas generales y locales deberán cumplimentar los requisitos funcionales, constructivos, higiénico-sanitarios y de seguridad exigidos por la normativa general aplicable en cada caso y vigente en el momento de su construcción.

5.7. ORDENANZAS REGULADORAS APLICABLES EN SUELO NO URBANIZABLE

5.7.2. Condiciones generales de la edificación

Artículo 101. Régimen de edificación.

Solo se permitirán edificaciones que se ajusten a los usos establecidos para cada zona de la presente normativa.

Se consolidan las construcciones existentes con excepción de aquellas que resulten emplazadas en zona no adecuada en relación a esta normativa o contravengan la normativa particular.

Artículo 102. Condiciones generales de edificación y urbanización.

1. Condiciones de emplazamiento:

Además de cumplimentarlas separaciones establecidas e las presentes Normas, el Ayuntamiento podrá establecer condiciones adicionales con el objetivo de reducir el impacto paisajístico o medioambiental de las construcciones o afecciones sobre posibilidades edificatorias de las fincas colindantes por aplicación de las distancias de separación obligatorias.

2. Condiciones de forma y volumen de las edificaciones:

Las edificaciones se ajustarán, en cuanto a su volumetría y configuración, a las tipologías de las construcciones rurales tradicionales existentes en el Término Municipal.

Responderá a una volumetría simple y adaptada al terreno, incluida la cubierta, que será inclinada a 2, 3 ó 4 aguas, con pendiente máxima del 35%. Se prohíben, expresamente, las soluciones amansardadas.

Eraikuntzaren gehienezko profila sestra gaineko bi solairutakoa izango da, erdisoto edo soto bat eraikitzea onesten delarik, baita estalkipean izan daitezkeen espazioen erabilera ere.

Eraikinaren gehienezko altuera 7,00 metrokoa izango da teilatu hegal horizontaletan. Muga hau ez zaie aplikatuko betekizun funtzionalengatik derrigorrez gainditu behar duten ekoizpen edo azpiegituretako erabilerei.

3. Eraikinen kanpoaldeko tratamenduari buruzko baldintzak:

Estalkiko material gisa, batez ere, kolore naturaleko teila zeramikoa edo antzeko kolore eta egitura dituztenak erabiliko dira.

Fatxadetako material gisa, zuriz edo kolore argiz pintatutako entokadura eta harria, espresuki debekatzen direlarik ageriko hormigoi blokez edo adreilu barne-hutsez eginiko akaberrak. Alde ageriko adreilua, kopuru handitan ez, baizik modu berezian erabili ahal izango da, fatxada bakoitzeko azaleraren %20a gainditu gabe.

Arotziak egurrezkoak edo antzekoak izango dira kolorez eta egituraz, espresuki debekatzen direlarik kolore naturaleko aluminioa edo tonu distiratsuetako anodizatua.

Oro har saihestu egingo da, inguruko ohiko landa eraikinetan erabilitakoekin alderatuz, kolore, egitura edo itxura ezberdintasun nabariak dituzten materialak erabiltzea.

Baldintza hauek oro har derrigorrezkoak izan arren, Udalak, aurrez dagokion txosten teknikoa eginez, landa lurteko ingurugiro edo paisaia ezaugarriekiko behar adinako egokitzapena bermatuko duten kanpoaldeko tratamenduak baimendu ahal izango ditu.

4. Ingurunearen urbanizazio eta tratamendu baldintzak:

Finken itxiturak, itxiturarik eginez gero behintzat, batez ere harrizkoak edo harrizko enkofratu xurgatuzkoak izango dira.

Era berean, burdin sare, alambre eta/edo egurrez ere egin ahal izango dira itxiturak. Onesten dira landarez eginikoak edo aurrekoen konbinazioak ere.

Nolanahi ere, obra itxitura itsuak gehienez 1,20 metroko altueraz egingo dira. Landare jarraituen itxiturek edo alambre eginikoek ez dute 1,80 m-ko altuera gaindituko.

Bestalde, itxitura guztiek izango dute finkaren eta bide publikoen arteko mugetatik gutxienez metro bateko (1 m) tartea.

Eusteko hormak ageriko harlangaitzez amaituko dira batik bat, kalitateko akaberak dituen ageriko hormigoia azalera txikietakorako bakarrik baimentzen delarik.

Nolanahi ere, partzela itxiturak basoko faunaren joan-etorriak ez oztopatzeko moduan egin beharko dira.

Eraikuntza berriek paisaia izan dezaketen eragina arintzeko, Udalak, kasuan-kasuan, egoki eta bidezko irizten dion era eta kopuruetan bertako zuhaitz motak landatzea eskatu ahal izango du.

Eraikuntza berriko esku-hartzeek partzela eta/edo jabetza berean kokatutako eraikuntzen ingurune egokitzapena burutu beharko dute.

5. Lokalen bizigarritasun, eraikuntza kalitate, instalazioen funtzionaltasun, estetika eta segurtasun baldintzak:

Lurzoru Urbanizaezinean eraikitako lokalek Hiri Lurzorurako Ordenantzetan antzeko espazioetarako ezarritako bizigarritasun, eraikuntza kalitate, instalazioen funtzionaltasun eta segurtasun baldintzak beteko dituzte, baita Eraikuntzarako

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose la construcción de un semisótano o un sótano, así como el uso de los espacios resultantes bajocubierta.

La altura máxima de la edificación será de 7,00 m. en aleros horizontales. Esta limitación no será aplicable a aquellos usos productivos o de infraestructuras que, por requisitos funcionales, deba superarse.

3. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones:

Como material de cubierta se utilizará, preferentemente, la teja cerámica de color natural o similares en textura y color.

Como material de fachada, el reboco pintado en blanco o colores claros y la piedra, se prohíbe, expresamente, los acabados de bloque de hormigón visto o ladrillo hueco visto. La utilización de ladrillo caravista se podrá realizar del forma puntual, no masiva, sin que supere el 20% de la superficie de cada fachada.

Las carpinterías serán de madera o similar, en textura y color, prohibiéndose, expresamente, el aluminio en su color natural o el anodizado en tonos brillantes.

Con carácter general, se evitará la utilización de materiales cuyo color, textura o forma difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales del entorno.

No obstante la obligatoriedad general de estos condicionantes, el Ayuntamiento, previo informe técnico elaborado al objeto, podrá autorizar soluciones de tratamiento exterior que garanticen una adaptación suficiente a las características ambientales o paisajísticas del suelo rural.

4. Condiciones de urbanización y tratamiento del entorno:

Los cierres de las fincas, en el caso de realizarse, serán, preferentemente de piedra o con encofrado perdido del mismo material.

Así mismo, podrán realizarse, por medio de verjas metálicas, alambre y/o madera. Los cierres vegetales o combinaciones de los anteriores.

En cualquier caso, los cierres de obra ciegos se realizarán con una altura máxima de 1,20 m. Los cierres vegetales continuos o cierres de alambres no superarán 1,80 m.

Por otra parte, todo cierre se dispondrá a una distancia mínima de 1,00 m. 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 solo para pequeñas superficies.

En todo caso, los cerramientos de las parcelas deberán realizarse de forma que se favorezca la libre circulación de la fauna silvestre.

Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de especies arbóreas autóctonas en forma y cantidad que, en cada caso, se estime oportuno y justificado.

Las intervenciones de nueva construcción conllevarán la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas en la misma parcela y/o propiedad.

5. Condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones, estética y seguridad de los locales:

Los locales que se edifiquen en el Suelo No Urbanizable cumplirán las condiciones de habitabilidad, calidad constructiva, funcionalidad de las instalaciones y seguridad establecidas para espacios similares en las Ordenanzas para Suelo

Kode Teknikoa (EKT-CTE) ere, eraikinetan suteen aurka babesteko baldintzei buruzkoa.

Egoitza, hirugarren sektoreko edo ekipamendu erabileretara xedatutako eraikuntzei aplikatuko zaizkien baldintza estetikoa, Hiri Lurzoruko edo Lurzoru Urbanizagarriko eraikin bakartuei aplikatutako parekagarriak izango dira.

Nekazaritza ustiapenetara xedatutako eraikuntzak industri erabilerekin parekatuko dira, eskumena duten erakundeek ezarritako arau eta xedapenetara egokitu beharko direlarik.

6. Hondakin uren saneamendua:

Inguruan saneamendu sarerik ez duten eraikuntzek hondakin urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte, instalazio horien garbiketa eta mantenimendua egin beharko dituztelarik.

Etxebizitzetara edo etxebizitza eta familiako ohiko nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenera xedatutako eraikuntzetan saneamendu instalazioek hobi septiko edo putzu baliokide bat eta bakterio irazki bat izango dituzte. Arazketaren isurkia lurrera iragazi edo ur-lasterren batera isuri ahal izango da ezarritako baldintzetan. Lurrera eginiko infiltrazioa onargarria izateko, ur freatikoa ez kutsatzea ziurtatu beharko da, eta material irazleez betetako edo hodi porotsuez hornitutako lubakiez egingo da.

Hobi septikoak, beren tipologia, neurri eta eraikuntza diseinuari dagokionean, Eusko Jaurlaritzaren Ingurugiro Sailordeztak burututako «Hondakin uren tratamendu sistemak gune bakartuetarako» argitalpenean ezarritako irizpideetara egokitu dira.

Etxebizitzetara edo familiako nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenera xedatu ez diren eraikuntzetan behar izango diren instalazioek, Udalak eta eskumena duten gainerako Erakundeek onartu beharko duten proiektu bat behar izango dute, isuriak indarrean dagoen legediak eskatutako baldintzetan husten direla bermatuz.

7. Simaurtegiak eta minda biltzeko hobiak:

Edonola ere, ezarpen berriko abeltzaintza instalazioetan, jarduera baimena behar badute, Abeltzaintzako ustiatzietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen 141/2004 Dekretuan xedatuta dagoena bete beharko da. Euskal Herriko ingurugiroa babesteko Lege Orokorrean lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jarduerak xedatzen dituen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera jarduera lizentzia lortu beharretik salbuetsitako ustiapenek, berriz, Dekretu honetako bertako IV. Eranskinean jasoa dagoena bete beharko dute.

Abeltzaintza ustiapenetara xedatutako eraikinak direnean, ustiapenak izango dituen hondakinak bildu eta deuseztatzeko sistemen proposamen xehea aurkeztea eskatuko da, non gutxienez honako puntu hauek kontuan izango diren:

Simaurtegi eta minda hobietarako proposatutako kokapena, ur-lasterretatik urrun dauden guneetan kokatuz. Horretarako arreta neurriak areagotu egingo dira kareharrizko guneetan lurpeko uraren kutsadura saihesteko, debekatua dagoelarik akuiferoen babeserako guneetan deiekzio isurketak egitea.

Abeltzaintzak eragindako hondakin organikoak, esparru estali eta irazgaitzean bilduko dira solidoak baldin badira, hondakin lixibiatuak hobi estankuan jasotzea aurreikusiko delarik. Hondakin likidoak eta mindak hobi irazgaitzean bilduko dira, zeinak abeltzaintzak 90 egunetan sortutako deiekzioak jasotzeko adinako edukiera izango duen, 1,50etik 2,00 m³-raino hilabete eta azienda larri bakoitzeko.

Urbano. Cumplirán, así mismo, el Código Técnico de la Edificación (CTE) sobre condiciones de protección contra incendios en los edificios.

Las condiciones estéticas que se aplicarán a las edificaciones destinadas a uso residencial, terciario o de equipamiento, serán asimilables a las edificaciones aisladas en Suelo Urbano o Urbanizable.

Las edificaciones destinadas a explotación agraria se asimilarán a los usos industriales, debiéndose ajustar a las normas y disposiciones establecidas por los organismos competentes.

6. Saneamiento de aguas residuales:

Las edificaciones que carezcan de red de saneamiento en las proximidades, deberán estar provistas de instalaciones adecuadas de depuración de aguas residuales, debiendo realizar la limpieza y mantenimiento de dichas instalaciones.

Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda o a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán de una fosa séptica o pozo equivalente y un filtro bacteriano. El efluente de la depuración podrá ser infiltrado en el terreno, o vertido a un curso natural en las condiciones establecidas. Para que sea admisible la infiltración en el terreno, deberá asegurarse la no contaminación del agua freática, y se efectuará con zanjas rellenas de material filtrante o dotadas de tubos porosos.

Las fosas sépticas se adecuarán en cuanto a tipología, dimensionamiento y diseño constructivo, a los criterios establecidos en la publicación «Sistemas de tratamiento de aguas residuales para núcleos aislados» realizada por la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a viviendas o a explotación agropecuaria familiar deberán ser objeto de proyecto, que habrá de ser aprobado por el Ayuntamiento y demás Organismos competentes, garantizando la evacuación del vertido en las condiciones exigidas por la legislación vigente.

7. Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines:

Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones exntas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.

En el caso de construcciones dedicadas a explotaciones ganaderas, se exigirá la presentación de una propuesta detallada de los sistemas de almacenamiento y eliminación de residuos que se vayan a dotar en la explotación, en la que se contemplen como mínimo los siguientes aspectos:

Emplazamiento propuesto para los estercoleros y fosas de purines, situándolos en zonas alejadas de cursos de agua. A estos efectos, se extremarán las precauciones en las zonas calizas para evitar la contaminación de aguas subterráneas, no permitiéndose el vertido de deyecciones en las zonas de protección de acuíferos.

Los residuos orgánicos generados por la actividad ganadera, si se trata de sólidos se almacenarán en recinto cubierto e impermeable, previendo la recogida de lixiviados en fosa estanca. La recogida de residuos líquidos y purines se realizará en fosa impermeable siendo su capacidad suficiente para albergar las deyecciones producidas durante 90 días de actividad ganadera a razón de 1,50 a 2,00 m³ por unidad de ganado mayor y mes de almacenamiento.

Behi ustiapenak direnean, honako erreferentzia hauek erabiliko dira minda hobien eraikuntza kalkuluetarako:

- a. Behi bakoitzeko: 5,00 m³.
- b. Hazkuntzarako zekor bakoitzeko: 1,00 m³.
- c. Gizenketarako zekor bakoitzeko: 3,00 m³.

Mindak ustiapenaren lurretan edo beste batzuetan ongari natural gisa zabaltzean, kontuan izan behar da azalera eta zabaltze bakoitzeko gehienez onar daitekeen ongari edo karga organikoa, luraren topografia eta klimatologia –euriak eraman ez ditzan–.

Irizpide orokor bezala, 2 z.o.b.a. –zabaltze ondorioetarako baliokideturiko abelburua– bakoitzeko hektarea bat (1,00 Ha.) lur izatea frogatu behar da, kontuan hartuz z.o.b.a. bakoitzeko abere mota ezberdinei dagozkien ondorengo baliokidetasunak:

- d. Ugalketarako abelgorri bat (1).
- e. Gizenketarako bi (2) abelgorri.
- f. Zaldi azienda bat (1).
- g. 30 ardi-ahuntz azienda.
- h. Ugalketarako 3,5 zerri eme.
- i. Gizenketarako 15 zerri.
- j. 150 untxi ama.
- k. 250 oilo.

Onargarrizat hartzen diren gehienezko mugak dira 45 m³/Ha artzaintza belardietan eta 70 m³/Ha segaz mozteko belardietan.

Simaurtegiak eta minda hobiak abere instalazioen inguruan kokatuko dira eta, nolana ere, eraikin nagusia dueneko partez-laren barruan.

8. Landare geruzaren berrezarpena:

Lurzoru Urbanizaezinean burutuko diren mota guztietako hondeaketetan, obra titularrek landaretza naturala berrezarri behar dute, baita beharrezko landare geruza ere obra horiek direla medio suntsitua izan den lur azaleretan.

103. artikulua. Eraikuntza mugikor edo aurrefabrikatuaren ezarpena.

Eraikuntza aurrefabrikatu finko nahiz mugikorak, karabana, kanpadendak edo bizileku, ostatu edo aisialdi leku modura erabil daitekeen beste edozein elementu ezartzea, bai etengabe bai tarteka, etxebizitza erabilera xedatutako eraikuntza berri-tzat hartuko da ondorio guztietarako eta mota honetako eraikuntzetarako eskatutako baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

5.7.2. Eraikuntzen baldintza partikularrak eta beraien kokapena lurzoru urbanizaezineko gune ezberdinetan

104. artikulua. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenak.

1. Definizioa:

Landa lurzoru ustiatzeko ondasunen eta eskubideen multzo antolatua hartzen da nekazaritza eta abeltzaintza ustiapentzat.

Ondorengo hauek hartzen dira nekazaritza ekoizpenaren jardueratzat:

—Nekazaritza jarduerak, lore hazkuntza eta laborantza mikologikoak, hidroponikoak nahiz mintegietakoak barne.

En el caso de las explotaciones bovinas, se emplearán para el cálculo constructivo de las fosas de purines, las siguientes referencias:

- a. Por vaca: 5,00 m³.
- b. Por ternero de cría: 1,00 m³.
- c. Por ternero de cebo: 3,00 m³.

El extendido de purines como abono natural en los terrenos de la explotación o en otros, deberá realizarse teniendo en cuenta la capacidad máxima admisible de enmienda o carga orgánica por unidad de superficie y por operación; la topografía del terreno, climatología –evitando arrastres por la lluvia–.

Como criterio general, deberá justificarse la disponibilidad de 1,00 Ha. de terreno para dichos efectos por cada 2 u.g.e.r. –unidad de ganado equivalente a efectos de riego–, considerando las siguientes equivalencias de 1 u.g.e.r. para las distintas especies:

- d. 1 cabeza de ganado vacuno reproductor.
- e. 2 cabezas de ganado vacuno de engorde.
- f. 1 cabeza de equino.
- g. 30 cabezas de ovino- caprino.
- h. 3,5 cerdas reproductoras.
- i. 15 cabezas de cerdos de cebo.
- j. 150 cabezas conejas madres.
- k. 250 gallinas.

Las limitaciones que se consideran admisibles son 45 m³/Ha como máximo en praderas de pastoreo y 70 m³/Ha en praderas de corte/siega.

Los estercoleros y fosas de purines se emplazarán en las inmediaciones de las instalaciones ganaderas y en cualquier caso, dentro de la parcela que contiene el edificio principal.

8. Reposición de la capa vegetal:

En las excavaciones de todo tipo que se realicen en Suelo No Urbanizable, 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, por causa de las obras, la misma hubiese sido destruida.

Artículo 103. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación de construcciones prefabricadas móviles o fijas, caravanas, tiendas de campaña o cualquier elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continua o intermitente, será considerado, a todos los efectos, como una nueva edificación destinada al uso de vivienda y será de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones.

5.7.2. Condiciones particulares de las edificaciones y su ubicación en las diferentes zonas de suelo no urbanizable

Artículo 104. Explotaciones agroganaderas.

1. Definición:

Se entiende por tal, el conjunto organizado de bienes y derechos para la explotación del suelo rural.

Se consideran actividades de producción agraria las siguientes:

—Actividades agrícolas, incluidas la floricultura, los cultivos en vivero, los micológicos y los hidropónicos.

— Baso jarduerak, zur eta egur erauzketa, basoko landare eta fruitu edo hazien ekoizpena eta/edo bilketa eta mendia oinarritzko eremutat duten erauzpen jarduerak, meatze eta hidrologi arloetakoak izan ezik.

— Abeltzaintza jarduerak, eta tartean hegazti hazkuntza, untxi hazkuntza, erlezaintza eta arrautzak txitatzen eta larrugintzarako abereak hazi edo espezie zinegetikoen ekoizpena xedatutako granjak.

— Arrain haztegi eta itsas hazkuntza jarduerak.

Ez dira nekazaritza eta abeltzaintza jardueratzat hartzen, besteak beste:

— Lurrik izan gabe, nekazaritza makinak salduz edo mailegatuz edo ohiko beste zerbitzuren bat eskainiz nekazaritza ekoizpenari laguntzen dioten nekazaritzako enpresa lagungarriak.

— Txakurtegi, animalia denda, hiltegi edo antzekoak.

— Parke zoologiko ustiapena, animalia gatibuak edo erdi-gatibutasunean dituztenak.

— Lagun egiteko animalien haztegiak.

2. Izapideak:

Arau hauetan ezarritakoaren ondorioetarako eta, bereziki, nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenei lotutako eraikuntzen edo instalazioen ezarpenari dagokionean, nekazaritza arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundi Txit Goreneko Departamentuaren baldintzetara egokitu beharko dira. Edonola ere, ezarpen berriko abeltzaintza instalazioetan, jarduera baimena behar badute, Abeltzaintzako ustiatzietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen 141/2004 Dekretuan xedatuta dagoena bete beharko da. Euskal Herriko ingurugiroa babesteko Lege Orokorrean lizentzia eskuratzetik salbuetsitako jarduerak xedatzen dituen martxoaren 9ko 165/1999 Dekretuaren arabera jarduera lizentzia lortu beharretik salbuetsitako ustiapenek, berriz, Dekretu honetako bertako IV. Eranskinean jasoa dagoena bete beharko dute.

3. Gutxieneko partzela eta partzelazioa:

Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen berri baten ezarpenari adskribatutako luraren edo lurren gutxieneko azalera, oro har, 2,5 hektareakoa izango da.

Nekazaritza intentsiboko eremuan onartuko dira, nekazaritza arloan eskumena duen Gipuzkoako Foru Aldundi Txit Goreneko Departamentuaren ziurtagiriaz justifikaturik, teknika intentsiboak edo antzekoak erabiliz ustiapenaren errentagarritasuna egiaztatzen duten 2,5 hektarea baino gutxiago baina 1,5 hektarea baino gehiago dituzten ustiapenak.

Ez da onartuko hektarea 1 baino azalera gutxiagoko finkak sortzen dituzten finken bereizketa edo zatiketarik, baldin eta alboko beste partzela batzuei txertatzen zaizkiela ziurtatzen ez bada. Edonola ere, jatorriko finka ezin izango da 2,5 hektarea baino gutxiagoko azalerarekin gelditu.

Finkaren zati bat nekazaritza intentsiboko gunean dagoenean eta beste zati bat gune arruntean, jatorriko finkak, gune arrunteko metro koadroak eta nekazaritza intentsiboko azalera batu eta 1,66 baliokidetasun koefizienteaz biderkatu ondoren, 25.000 m²-ko azalera izan beharko du gutxienez.

— Las actividades forestales, extracción de madera y leña, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.

— Las actividades ganaderas incluidas la avicultura, cunicultura, apicultura y las de las granjas dedicadas a la incubación de huevos y la cría de animales para peletería o la producción de especies cinegéticas.

— Las actividades de piscifactoría y los cultivos marinos.

No se consideran actividades agroganaderas, entre otros:

— Las empresas auxiliares agrarias, que no poseyendo tierras, cooperen en la producción agraria mediante venta o prestación de maquinaria agrícola o cualquier otro servicio empleado usualmente.

— Las perrerías, comercios de animales, mataderos o similares.

— La explotación de parque zoológico, tanto con animales cautivos como en semicautividad.

— Los criaderos de animales de compañía.

2. Tramitación:

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y, particularmente, en lo referente a la implantación de edificaciones o instalaciones vinculadas a explotaciones agroganaderas deberán ajustarse al condicionado del Departamento de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura. Las explotaciones ganaderas de nueva instalación que requieran la obtención de la licencia de actividad, deberán cumplir lo establecido en el Decreto 141/2004, de 6 de julio, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas. Las explotaciones exntas de la obtención de la licencia de actividad según el Decreto 165/1999, de 9 de marzo, por el que se establece la relación de actividades exentas de la obtención de licencia de actividad prevista en la Ley de Protección del Medio Ambiente deberán cumplir con lo establecido en el Anexo IV de este mismo Decreto.

3. Parcela mínima y parcelación:

La superficie mínima de terreno o terrenos adscritos a la implantación de una nueva explotación agroganadera será, con carácter general, de 2, 5 Has.

Se admitirán unidades de explotación con superficie inferior a 2,5 Has. pero superior a 1,5 Has en la zona de agricultura intensiva, que acrediten la rentabilidad de la explotación en base a la utilización de técnicas intensivas o similares, justificada por un certificado del Departamento de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa competente en materia de agricultura.

No se admitirán segregaciones o divisiones de fincas que den, como resultado, fincas con superficie inferior a 1 Ha. salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes. De cualquier manera, la finca matriz no podrá quedar con una superficie inferior a 2,5 Has.

Cuando la finca se sitúe, parcialmente, en terrenos de la zona de agricultura intensiva y parcialmente en la zona común, la finca matriz deberá tener una superficie mínima de 25.000 m². que resulten de la suma de m² en zona común y la superficie de zona de agricultura intensiva multiplicados por el coeficiente de equivalencia de 1,66.

- e) Egungo eraikinen ordezkapena.
- Osasun, ingurugiro edo paisaia arazoien arabera, egungo kokapenetatik kanpo ipini ahal izango dira.
- Beren ezaugarri fisikoetan, eraikuntza berrietarako fin-katutako zehaztapenei, artikuluko honen 5., 6. eta 7. ataletan adierazitakoei, egokituko zaie.
5. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen berrien ezarpena:
- Artikulu honen 1., 2., 3. eta 4. (a eta b) ataletan ezarritako baldintzei egokituko zaizkie.
6. Egoitza erabilerak nekazaritza eta abeltzaintza ustiapen berrietan:
- Ustiapen bakoitzeko gehienaz ere bi (2) etxebizitza baimentzen dira, honako baldintza hauetan:
- Solairu-okupazioa: Gutxienez 100 m².
- Gehienez: 200 m² familiabakarretan.
400 m² familiabikoetan.
- Solairu-okupazio honen barruan sartzen dira eraikin egin berriaren barruan kokatuko diren erabilera lagungarriak, gara-jeak, baserriko lanabesen biltegiak, etab.
- Ezarpen hauetan ez da onartuko eraikuntza nagusitik kanpo txabola, teilape, etab. eraikitzerik eta, era berean, eraikin berriak partzelan egon daitezkeen mota horretako eraikuntzen desagerpena ekarriko du.
- Eraikuntza hauetan bertan landa turismoko erabilerak ezarri ahal izango dira.
- Beharrezkoak diren zerbitzuak, ur, saneamendu, elektrizitate, etab. i buruzkoak, izan beharko dituzte.
- Lurzoru Urbanizaezinenaren Kalifikazioa planoan mugatutako nekazaritza eta abeltzaintza gune orokorrean bakarrik kokatuko dira.
7. Nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenera xedatutako eraikuntzak.
- a) Zuzenean nekazaritza ustiapenetako erabileretara eta berauen erabilera osagarri eta lagungarrietara xedatutako eraikin finko edo egonkor guztiak hartzen dira kontuan, hala nola zalditegiak, ukuiluak, sotoak, lastategiak, siloak, nekazaritza makinak gordetzeko eraikuntzak, etab., egoitza erabileretakoak izan ezik.
- b) Erabilera hauetara xedatu eta «antolamendutik kanpoko»tzat hartu izan ez diren araudi hau onartu aurretiko egungo eraikuntzak kontsolidatutzat joko dira.
- Handitze edo ordezkatzeko xedeetarako, artikuluko honen 7c atalean adierazten diren baldintzak, egoitza erabilerarik gabeko nekazaritza eta abeltzaintza ustiapenetara xedatutako eraikin berrietarako ezarritakoak, aplikatuko dira.
- c) Egoitzaz kanpoko erabileretara eta abeltzaintza ustiapenera xedatutako eraikuntza berriak.
- Artikulu honen 7.a atalean ezarritako erabileretara xedatutako eraikuntza berriak honako baldintza hauek beteko dituzte:
- Partzela hartzailearen gutxienezko azalera: 5.000 m².
- Gehienezko okupazioa: Partzela hartzailearen %15a, gehienezko 1.000 m²-koa gaintu gabe.
- Gehienezko altuera: 7,00 m.
- Eraikuntzaren gehienezko luzera: 40,00 m.
- Nekazaritza eta abeltzaintza gune orokorrean bakarrik kokatuko dira.
- Higiene eta osasun baldintza egokiak bermatu eta Arau hauetan ezarritako bilketa eta arazketa eskakizunak bete beharko dira.

- e) Sustitución de las edificaciones existentes.
- Podrán ubicarse en emplazamientos diferentes a los actuales en función de razones sanitarias, ambientales o paisajísticas.
- En sus características físicas se ajustará a las determinaciones fijadas para las nuevas edificaciones, que se señalan en los apartados 5, 6 y 7 del presente artículo.
5. Implantación de nuevas explotaciones agroganaderas:
- Se ajustarán a las condiciones establecidas en los apartados 1, 2, 3 y 4 (a y b) del presente artículo.
6. Usos residenciales en las nuevas explotaciones agroganaderas:
- Se autoriza un máximo de dos (2) viviendas por cada explotación, en las siguientes condiciones:
- Ocupación en planta: Mínima 100 m².
- Máxima: 200 m² en Unifamiliares.
400 m² en Bifamiliares.
- En esta ocupación en planta se incluyen los usos auxiliares, garajes, almacenes para aperos, etc. que se ubicarán dentro del edificio de nueva construcción.
- No se admitirán, en estas implantaciones, la construcción de txabolas, tejavanas, etc. fuera de la edificación principal y, así mismo, la nueva construcción conllevará la desaparición de este tipo de edificaciones que pudieran existir en la parcela.
- Se autoriza la implantación de usos de agroturismo en estas mismas edificaciones.
- Deberán disponer de los servicios de agua, saneamiento, electricidad, etc. necesarios.
- Se ubicarán, exclusivamente, en la zona agroganadera general delimitada en el correspondiente plano, Calificación del Suelo No Urbanizable.
7. Construcciones destinadas a la explotación agroganadera.
- a) Se consideran todas las construcciones de carácter fijo o estable destinadas directamente a usos de explotación agraria y a usos complementarios y auxiliares de los mismos como cuadras, establos, bodegas, pajares, silos, edificaciones para guarda de maquinaria agrícola, etc. a excepción de los usos residenciales.
- b) Se entenderá consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, destinadas a estos usos y no declaradas «fuera de ordenación».
- A efectos de ampliación o sustitución, serán de aplicación las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones destinadas a explotaciones agroganaderas sin uso residencial que se señalan en el apartado 7c del presente artículo.
- c) Nuevas edificaciones destinadas a usos no residenciales y destinadas a la explotación ganadera.
- Las nuevas edificaciones destinadas a los usos establecidos en el apartado 7.a del presente artículo, cumplirán las siguientes condiciones:
- Superficie mínima de la parcela receptora: 5.000 m².
- Ocupación máxima: 15% de la parcela receptora, sin superar un máximo de 1.000 m².
- Altura máxima: 7,00 m.
- Longitud máxima de la edificación: 40,00 m.
- Se ubicarán exclusivamente en la zona agroganadera general.
- Se deberán garantizar condiciones higiénico-sanitarias adecuadas y el cumplimiento de los requisitos de recogida y depuración establecidas en las presentes Normas.

5.8. NEKAZARITZA ETA ABELTZAINITZA INSTALAZIOAK

Gutxieneko tartek:

Hiriko eremu eta eremu urbanizagarriekiko mugari dago-kionean: 100 m.

Beste finketako egungo landaz kanpoko eraikuntzei dago-kienean: 100 m.

Partzelaren mugetara: 10 m.

Landa bideen mugara: 10 m.

Errepidetara: Foru araudiaren arabera.

Ur ibilguetara: Araudi autonomikoaren arabera.

Monumentu megalitikoetara: 25 m.

— Abeltzaintza instalazioen hiri lurzoru eta lurzoru urbani-zagarriekiko tarte osagarriak.

Ardi, ahuntz eta untzien etxalde edo ukuiluak: 100 m.

Behi, zaldi, hegazti eta larrugintzako animalien etxalde edo ukuiluak: 150 m.

Txerri etxaldeak: 300 m.

Txakurtegiak: 500 m.

d) Berotegien ezarpena.

Baldintza hauetara egokituko dira:

— Nekazaritza eta abeltzaintza gune orokorrean eta inten-siboan kokatu ahal izango dira, ahaleginak eginez gune naba-rietan eta odaiertzean herritarrei paisaia gehien ikusteko aukera eskaintzen dien lekuetan ez ipintzeko.

— Solairu bakarrean egingo dira eta gehienezko altuera 4,00 metrokoa izango da.

— Partzelaren mugarainoko tartea 3,00 metrokoa izango da eta beste nekazaritza finketan kokatutako eraikinetarainokoa 20,00 metrokoa.

— Partzela hartzaileari dagokionez, berotegiaren gehie-nezko okupazioa %50ekoa izango da.

— Okupazioa 2.000 m²-koa baino handiagoa denean, pai-saiaren gaineko eragina arintzeko neurriak, dagokien proiektuan adieraziko direnak, aplikatu beharko dira.

— Ahal den neurrian, paisaian integratzea lagunduko duten hesiak eta bestelako elementuak sartuko dira.

— Ustiapenean sortutako landare hondakin guztiak trata-tzeko ahalmena izango duen konpostatze instalazioa eduki beharko dute.

— Sortutako gainerako hondakin solidoak ingurugiroan kalterik edo kutsadurarik sortzeko arriskurik gabe biltegitatu eta indarrean dagoen araudiaren arabera kudeatuko dira, debe-katua dagoelarik aire librean erretzea.

105. artikulua. Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak.

1. Halakotzat hartuko dira ustaitzailea bera mantentzeko adinakoak ez diren lurren nekazaritza eta abeltzaintza ustiapeneak.

2. Dagokien udal lizentziarik gabeko egungo txabola, borda edo mendiko aterpeek, araudi hau onartzen denetik urte-beteko epean legezlatu beharko dute beren egoera. Hala egin ezean, antolamendutik kanpokotzat joko dira eta Udalak bota egin ahal izango ditu jabearen kontura. Beraien legeztapene-rako, jarraian adierazten diren eraikuntza berrietarako ezarri-tako baldintzak bete beharko dira:

5.8. INSTALACIONES AGROGANADERAS

Separaciones mínimas:

Respecto al límite de las áreas urbanas y urbanizables: 100 m.

Respecto a edificaciones no rurales existentes en otras fin-cas: 100 m.

A los límites de la parcela: 10 m.

A borde de los caminos rurales: 10 m.

A carreteras: Según normativa foral.

A cauces de agua: Según normativa autonómica.

A monumentos megalíticos: 25 m.

— Separaciones complementarias de las instalaciones ganaderas al suelo urbano y urbanizable.

Granjas o establos de ovino, caprino, conejos: 100 m.

Granjas o establos vacuno, equino, aves, animales de pele-tería: 150 m.

Granjas de porcino: 300 m.

Perrerías: 500 m.

d) Implantación de invernaderos.

Se ajustará a las siguientes condiciones:

— Se podrán ubicar en las zonas agrogranaderas generales y agrogranadera intensiva, procurando evitar su localización en las zonas más visibles y que mayor aportación realicen a la per-cepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

— Se desarrollarán en una sola planta y la altura máxima será de 4,00 m.

— La separación al límite de parcela será de 3,00 m. y a las edificaciones situadas en otras fincas rústicas de 20,00 m.

— La ocupación máxima del invernadero respecto a su par-cela receptora será del 50%.

— En el caso de que la ocupación supere los 2.000 m²., se deberán aplicar medidas para atenuar el impacto paisajístico que se reflejarán en el correspondiente proyecto.

— Se incluirán en la medida de lo posible setos y otros ele-mentos que ayuden a su integración en el paisaje.

— Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos en la explotación.

— El resto de los residuos sólidos que se generen se alma-cenarán en condiciones tales que no presenten riesgo de produ-cir contaminación ni daños ambientales y se gestionarán según la normativa vigente, quedando prohibida su quema al aire libre.

Artículo 105. Usos agrarios no profesionalizados.

1. Se entenderá como tales los aprovechamientos agropa-deras de terrenos cuya explotación es insuficiente para el mantenimiento exclusivo de su explotador.

2. Las txabolas, bordas o refugios de montaña existentes sin la correspondiente licencia municipal, deberán legalizar su situación en el plazo de un año desde la aprobación de la pre-sente normativa. En caso contrario, se considerarán fuera de ordenación y, el Ayuntamiento, podrá proceder a su derribo con cargo al propietario. Para su legalización deberá cumplimen-tarse las condiciones establecidas para las nuevas edificaciones que se señalan a continuación:

3. Gutxieneko partzela, 1.000 m².
4. Lizentzia eta eraikuntza baldintzak:
- a) Txabola lizentziak prekarioan egingo dira beti eta 2 urteko epeaz gehienaz ere; epe hori igaro ondoren, hurrenez hurren berritu ahal izango dira, Udalak paisaiaren gaineko eragina gutxituko duten neurriak finkatu ahal izango dituelarik; ezinbesteko betebeharra izango da, orobat, erabilera, neurri, sekzio eta solairu okupazioa mantentzea, baita instalazioen gehienezko homidurak eta erabili beharreko material eta kolo-reak ere. Lizentzia berritzen ez denerako, banku berme bat ezartzea eskatu ahal izango da txabolak kentzean sor litezkeen gastuen ordainketa bermatzeko.
- b) Eraikuntza baldintzak.
- Nekazaritzako lanabesen gordeleku eta biltegi erabilera izango du. Ezin izango da inoiz etxebizitza iraunkor edo aldi baterako etxebizitza modura erabili, espresuki debekatzen delarik elektrizitate eta saneamendu instalazioak egitea.
- Gehienezko solairu okupazioa 12,00 m²-koa izango da, non, egonez gero behintzat, ataripea ere zenbatuko den. Barrualdea ezin izango da ataletan zatitu.
- Lurreko edozein tokitatik neurtuta, gehienezko altuera 2,00 metrokoa izango da teilatu hegal horizontalean.
- Estalkia bi isurikoa izango da, gehienaz ere %35eko aldaparekin, lurrari egokitzeko edo paisaiaren gaineko eragina gutxitzeko isuri bakarrekoa ere egin ahal izango delarik.
- Partzelaren muga arteko gutxieneko tartea 5,00 metrokoa izango da, baina albokoarekin ados jarriz gero, txabola partzelaren ertzean eraiki eta albokoarekin bateratu egin ahal izango da.
- Bide eta ur ibilgu arteko gutxieneko tartea 10,00 metrokoa izango da eta partzelaz kanpoko eraikuntza artekoa 50,00 metrokoa.
- c) Eraikuntza ezaugarriak.
- Gehienbat harlangaitzez eraikiko dira, adreilu edo hormigoizko bloke zarpeatua eta zuriz edo kolore argiz pintatua ere onartzen delarik.
- Arotzia ageriko egurrezkoa edo antzekoa izango da, edo ohiko kolorez pintatua.
- Estalkia teila zeramikoaz edo antzekoaz eginikoa edo belarrezkoa izango da.
- Debeztatua dago txabolari edozein motatako etxola, teilape edo estalpe eranstea.
5. Kokapena: Nekazaritza eta abeltzaintza guneko orokorrean nahiz intentsiboan kokatu ahal izango dira.
- 106. artikulua. Baso erabilerak.*
- a) Zuhaitz landaketa handiak «Lurzoru Urbanizaezinenaren Kalifikazioa» izenburuko planoan mugatutako «baso» eta «basoa berreskuratzeko» guneeetan burutuko dira. Aldez aurretik, arlo honetan eskumena duen Foru Aldundi Txit Goreneko Departamentuaren txostena eskatuko da.
- b) Tresnak eta produktuak biltegitatu eta gordetzeko behin-behineko eraikuntzak eraiki ahal izango dira, honako ezaugarria hauek dituztela:
- Gehienezko okupazioa: 60 m² solairu bakar batean eta gehienezko altuera 4,00 metrokoa delarik.

3. Parcela mínima 1.000 m².
4. Condiciones de licencia y edificación:
- a) La licencia de las txabolas se realizará siempre en precario, por un plazo máximo de 2 años, transcurridos los cuales, podrá renovarse sucesivamente, pudiendo, el Ayuntamiento, fijar medidas complementarias que disminuyan el impacto paisajístico y, siendo requisito indispensable, el mantenimiento del uso, dimensionamiento, ocupación en planta y sección, así como la dotación máxima de instalaciones, los materiales y colores a emplear. Se podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de las txabolas en el caso de no renovarse su licencia.
- b) Condiciones de la edificación.
- El uso será el de guarda de aperos de labranza y almacén agrícola. En ningún momento podrá utilizarse como vivienda permanente o temporal, prohibiéndose, expresamente, las instalaciones de electricidad y saneamiento.
- La dimensión máxima de ocupación en planta será de 12,00 m², en el que se contabilizará el porche, en el caso de que lo hubiera. No podrá estar dotado de subdivisiones interiores.
- La altura máxima será de 2,00 m. en alero horizontal, medido desde cualquier punto del terreno.
- La cubierta será a dos aguas, con pendiente máxima del 35%, pudiendo realizarse a una sola agua por razones de adaptación al terreno o disminución del impacto paisajístico.
- La separación mínima a los límites de la parcela será de 5,00 m., pudiendo, en el caso de llegar a un acuerdo con el colindante, construirse en el borde de la parcela y unificar la txabola con el colindante.
- La separación mínima a caminos y cursos de agua será de 10,00 m. y la separación mínima a edificaciones ajenas a la propia parcela de 50,00 m.
- c) Características constructivas.
- Se construirán, preferentemente de mampostería, admitiéndose el ladrillo o el bloque de hormigón raseado y pintado en blanco o colores claros.
- La carpintería será en madera vista o similar o pintada en colores tradicionales.
- La cubierta será de teja cerámica o similar o de hierba.
- Se prohíbe adosar a la txabola cualquier tipo de casetas, tejavanos o cobertizos.
5. Ubicación: Se podrán ubicar tanto en la zona agroganadera general como en la agroganadera intensiva.

Artículo 106. Usos forestales.

- a) Las plantaciones de arbolado de forma masiva se llevará a cabo en las zonas «forestal» o de «recuperación forestal» delimitadas en el correspondiente plano «Calificación del Suelo No Urbanizable». Previamente se solicitará el informe del Departamento de la Excm. Diputación Foral competente en la materia.
- b) Se podrán construir edificaciones provisionales para el almacenamiento y conservación de útiles y productos con las características siguientes:
- Ocupación máxima: 60 m². desarrollados en una planta y con una altura máxima de 4,00 m.

— Ezin izango da inoiz etxebizitza iraunkor edo aldi bate-rako etxebizitza modura erabili, espresuki debekatzen delarik elektrizitate eta saneamendu instalazioak egitea.

— Lizentzia prekarioan egingo da beti urtebeteko epeaz gehienaz ere. Banku berme bat ezartzea eskatu ahal izango da, azpiegituretan eragin daitezkeen kalteengatik ezar daitezkeenak alde batera utzirik, behin-behineko eraikuntzak kentzean sor litezkeen gastuen ordainketa bermatzeko.

c) Honako azpiegitura hauek aurreikusiko dira: Egurra ateratzeko bideak, suebaki zerrendak, talaiak (beharrezkoak direla irizten denean) eta, aukeran, hesiak edo itxiturak.

107. artikulua. Herri lanei lotutako erabilerak.

1. Hartzen dituzten eraikuntzak:

Titulartasun publikoko komunikabide sistemak –zerbitzuek barne- edo zerbitzu azpiegiturek –ur-hornidura, ur saneamendu eta arazketa, gas hornidura, energia elektrikoa, telefonia, irratia, telebista eta bestelakoak– ustiatu eta mantentzeko instalazio eta eraikuntza lagungarriak hartuko dira halakotzat, landa ingurunean ezarri beharrekoak direnak eta Arau Subsidiario hauek beren ezarpen esparrua Sistema Orokor modura espresuki zehaztu ez dutenean.

2. Partzela ekarpena:

Ez da baldintza orokorrik ezartzen, baina Udalak partzela ekarpenari buruzko baldintzak eskatu ahal izango ditu burutu nahi den lanaren arabera.

3. Tarteak:

Partzelaren muga arteko gutxieneko tarteak 5,00 metrokoa izango da.

Horrezaz gain, kasu bakoitzean indarrean den legediak ezarritakoa eta eraikin mota ezberdinetarako elkarrekiko adierazitakoak aplikatuko dira.

4. Eraikuntza baldintzak:

Udalak, hala dagokionean, egokiak deritzon berariazko eraikuntza baldintzak xedatuko ditu, arrazoitutako ebazpenaren bidez. Hala ere, modu orokorrean ezarritako arau hauek bete egin beharko dira.

5. Urbanizazioa:

Instalazioek sarbidea eta aparkalekua izan beharko dituzte, gutxieneko kopurua 100 m² edo zati bakoitzeko plaza bat (1) izango delarik.

Modu orokorrean ezarritako arauen arabera, Udalak paisaiaren gaineko eragina gutxituko duten hainbat betebeharrak eskatu ahal izango ditu.

108. artikulua. Lurraldearen ustiapenari lotu gabeko egoitza erabilera autonomoak.

Araudi hau onartu aurretik soil-soilik etxebizitza erabilera zuten egungo eraikinetan, nekazaritza eta abeltzaintza gune orokorrean kokaturik egon eta «antolamendutik kanpoko»tzat hartu izan ez direnetan, ezarriko dira bakarrik.

109. artikulua. Hirugarren sektoreko erabilerak.

Jabetza publiko edo pribatuko kanpin instalazio, landa turismo eta ostalaritza erabilerak hartzen dira kontuan.

Hori dela eta, egungo ostalaritza eta landa turismo instalazioak finkatu egiten dira.

— En ningún momento podrán utilizarse como vivienda permanente o temporal, prohibiéndose expresamente las instalaciones de electricidad o saneamiento.

— La licencia se realizará siempre en precario por un plazo máximo de 1 año. Se podrá exigir el depósito de un aval bancario que garantice los posibles gastos de eliminación de las edificaciones provisionales, al margen de los que puedan establecerse por los posibles daños a infraestructuras.

b) Se preverán las siguientes infraestructuras: Vías de saca, fajas cortafuegos, torres de vigilancia (en el caso de que se consideren necesarias) y, opcionalmente, cercados o vallas.

Artículo 107. Usos vinculados a obras públicas.

1. Edificaciones comprendidas:

Tendrán esta consideración las instalaciones y edificaciones auxiliares para la explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicación, incluidas las estaciones de servicio, o infraestructura de servicios, abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas, suministros de gas, energía eléctrica, telefonía, radio, televisión y otros de titularidad pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural y cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como Sistema General por estas Normas Subsidiarias.

2. Aportación de parcela:

No se establecen condiciones con carácter general, si bien, el Ayuntamiento podrá exigir condiciones de aportación de parcela en función de la obra que pretende realizar.

3. Separaciones:

Se señala una separación mínima a los límites de la parcela de 5,00 m.

Además se aplicará la que establezca, en cada caso, la legislación vigente y, recíprocamente, las que se señalan para diferentes tipos de edificación.

4. Condiciones de edificación:

El Ayuntamiento dispondrá, en su caso, los requisitos específicos de edificación que considere oportunos mediante resolución motivada. No obstante, deberán cumplimentarse las presentes normas establecidas con carácter general.

5. Urbanización:

Las instalaciones deberán de ir dotadas de acceso y aparcamiento, con una dotación mínima de 1 plaza cada 100 m² o fracción.

El Ayuntamiento podrá exigir una serie de requisitos que disminuyan el impacto paisajístico, de acuerdo con las normas establecidas con carácter general.

Artículo 108. Usos residenciales autónomos no vinculados a la explotación del territorio.

Se implantarán únicamente en edificaciones existentes, con uso exclusivo de vivienda, con anterioridad a la aprobación de la presente normativa, no declaradas «fuera de ordenación» y ubicadas en la zona agrogranadera general.

Artículo 109. Usos terciarios.

Se consideran los usos de hostelería, agroturismo e instalaciones de camping de titularidad pública o privada.

En este sentido, se consolidan las actuales instalaciones de hostelería y agroturismo.

Instalazio berriak:

Ostalaritza eta landa turismo erabileren ezarpena egungo eraikinetan:

Erabilera hauek udal lizentziaz eraikitako eta «antolamendutik kanpoko»tzat hartu izan ez diren eraikuntzetan bakarrik ezarri ahal izango dira, honako baldintza hauetan:

Onesten da, aurrez adierazitako profilaz, eraikuntza %20an handitzea.

Alboko beste partzela batzuei erantsiko zaizkiela bermatu ezean, ez da inolaz ere onetsiko ukitutako finketan 1,00 hektarea baino azalera gutxiagoko partzela berriak sortuko dituen bereizketarik.

2,50 hektarea baino gutxiagoko finketan dauden egungo eraikuntzak finkatu egiten dira, baina hauetan ezin izango da bereizketarik egin.

Jarduera kokatzen deneko partzelaren barruan aparkaleku plazak prestatu beharko dira, gela bakoitzeko plaza bana (1) eta zerbitzu publikorako gunearen 10 m² bakoitzeko plaza bana (1) jateak direnean.

Ostalaritza eta landa turismo erabileren ezarpena eraikuntza berrietan.

Salbuespen gisa eta proposatutako erabilera egungo eraikinetan ezartzeko modukoa ez denean, erabilera hauetara xedatutako eraikuntza berriak eraiki ahal izango dira, honako baldintza hauetan:

Ekarpen gisa gaineratutako partzelaren gutxieneko azalera: 2,50 hektarea.

Partzelako muga arteko tartea: 10,00 m.

Hiri lurzoru edo lurzoru urbanizagarri arteko tartea: 250,00 m.

Beste finketako eraikuntza arteko tartea: 100,00 m.

Solairu okupazioa: Gutxienez 100 m².

Gehienez: 400 m².

Sekzioa: BS + 1 + EP.

Gehienezko altuera teilatu hegala horizontalean: 7,00 m.

Eraikuntzaren barruan instalazioa ustiatzen duen pertsonaren etxebizitza, halakorik izanez gero behintzat, azalera horren barruan sartutzat hartuko da.

Aparkaleku kopurua:

Plaza bat (1) gela bakoitzeko.

Plaza bat (1) zerbitzu publikorako gunearen 10 m² bakoitzeko.

Plaza bat (1) etxebizitza bakoitzeko.

«Lurzoru Urbanizaezinaren Kalifikazioa» izenburuko planoan adierazten den nekazaritza eta abeltzaintza gunee orokorren barruan kokatuko da.

110. artikulua. Egun dauden industri izaerako biltegi eta birziklatze instalazioak.

Eusko Jaurlaritzaren arauzko baimena duten egungo instalazioak finkatu egiten dira. Instalazio hauetan ez da baimenduko egun hartzen duten azalaren %20 baino handiagoko hedapenik egitea. Erabilera eta eraikuntza baldintzak, berriz, industri erabilerako guneei dagozkienak izango dituzte.

Landareak edo antzekoak jartzeko neurriak hartuko dira, instalazioek ingurugiroan sor ditzaketan eraginak gutxitzen laguntzeko.

Debekaturik dago Landa Lurzoruan industri izaerako instalazio gehiago ezartzea.

Nuevas instalaciones:

— Instalación de usos de hostelería y agroturismo en edificaciones existentes:

Se autorizará la implantación de dichos usos, exclusivamente, en edificaciones construidas con licencia municipal y no declaradas «fuera de ordenación», con las siguientes condiciones:

Se admite una ampliación del 20% de la edificación, con los perfiles señalados anteriormente.

En ningún caso se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas que den como resultado nuevas parcelas de superficie inferior a 1,00 Has., salvo que se garantice su incorporación a otras parcelas colindantes.

Se consolidan las edificaciones existentes en fincas inferiores a 2,50 Has., si bien, éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

Se deberá dotar de plazas de aparcamiento, dentro de la parcela en la que se ubique la actividad, a razón de 1 plaza por cada habitación y 1 plaza por cada 10 m² de zona de atención al público en el caso de restaurantes.

— Implantación de usos de hostelería y agroturismo en nuevas edificaciones.

Excepcionalmente y siempre que el uso propuesto no sea susceptible de implantación en edificaciones existentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a estos usos en las siguientes condiciones:

Superficie mínima de la parcela aportada: 2,50 Has.

Separación a los límites de la parcela: 10,00 m.

Separación al límite del suelo urbano o urbanizable: 250,00 m.

Separación a edificaciones en otras fincas: 100,00 m.

Ocupación en planta: Mínima 100 m².

Máxima: 400 m².

Sección: PB + 1 + BC.

Altura máxima en alero horizontal: 7,00 m.

Se entiende incluida en esta superficie la vivienda de la persona, que regente la instalación, dentro de la edificación en el caso de que la hubiese.

Dotación de aparcamientos:

1 plaza por habitación.

1 plaza por cada 10 m² de zona de atención al público.

1 plaza por vivienda.

Se ubicará dentro de la zona denominada agroganadera general que viene señalada en el correspondiente plano «Calificación del suelo no urbanizable».

Artículo 110. Instalaciones de reciclaje y almacenamiento de carácter industrial, existentes.

Se consolidan las actuales instalaciones que cuenten con la preceptiva autorización del Gobierno Vasco. En las mismas, no se autorizarán ampliaciones que supongan un incremento superior al 20% de la superficie ocupada en la actualidad. Las condiciones de uso y edificación serán las propias de zonas de uso industrial.

Se adoptarán medidas de plantación de vegetación u otras que ayuden a disminuir el impacto ambiental que puedan producir las instalaciones.

Se prohíben más instalaciones de carácter industrial en Suelo Rural.

SEIGARREN TITULUA

6.1. INGURUMENA, PAISAIA ETA
IZADIA BABESTEKO ARAUAK*111. artikulua. Ingurumenaren babesa eta integrazioa.*

Oro har, indarrean dagoen arloko legediak gaiari buruz xedatutakoa hartuko da kontuan. Nolanahi ere, Udalak onartu edo eguneratu beharko dituen izaera berariazko Ordenantzek osatu beharko dituzte dokumentu honetan jasotako ingurugiroa babesteko arauak, eta hori guztia estatuko, autonomi erkidegoko eta foru lurraldeko legedia orokor eta sektorialaren arabera, besteak beste ondorengo arlo hauek hartuz: Ingurugiro atmosferikoaren babesa, berdeguneen eta Lurzoru Urbanizazioaren erabilera, hondakinen bilketa eta tratamendua, zaraten eta bibrazioen kontrola, hondakin-uren kontrola, eraikinen ingurugiro baldintzak, paisaia eta estetika alorretako baldintzak, energia berriztagarrien erabilera, telekomunikazioen instalazioa, etab.

Burutu nahi izango diren mota guztietako hondeaketa lanetan, lan hauen titularrak berezko landaretza berrezarri beharko du, baita beharrezko lur geruza ere, eginiko lanengatik hondaturik gelditu den lur azaleretan. Neurri berberak hartuko dira ibilbide egokitzapenak egitean erabili gabe gelditzen diren errepede eta bide zatietan, oraindik duten bide zorua kendu ondoren. Zaborrak eta hondakinak, oro har, dagokien zabortegi kontrolatuan botako dira.

Salbuespen gisa, Udalak baimendutako obren zati modura egindako lur egokitzapen eta betelanak baimendu ahal izango ditu, lurren jabeak bere nekazaritza eta baso erabilerean aukerak hobetzeko, edo bere jabetzako luraren sestrak Arau hauek edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko eskatzen duenean. Honelakoetan, alde zuzenetik proiektu teknikoak eginez beharrezkotzat irizten bada, egin beharreko betelanak drenaje egokia izatea, ukituak gerta daitezkeen elementu natural edo eraikien behar adinako babesa, sortutako profilak lur saillean integratzea eta ukitutako espazioak azaleraren lehengoratzeko ziurtatu beharko dira.

112. artikulua. Landa bideak eta errepedeak.

a. Lurzoru Urbanizazioaren egonik, Komunikabideen Sistema Orokorretzat espresuki kalifikatu gabe dauden, baina Artikulu honetan eskatutako baldintzak betetzen dituzten errepede eta bide publikoak hartuko dira halakotzat.

b. Errepide eta bide berriak irekitzea onura publiko edo interes sozialeko irizpideetan oinarrituz, edo gaur egun dauden eta antolamendutik kanpokotzat hartu izan ez diren eraikuntza partikularrei sarbidea emateko baimenduko da soilik, beste aukerarik ez dagoenean eta, Euskal Herriko Ingurumena Babesteko 3/98 Lege Orokorren arabera, ingurugiroaren gaineko eraginaren alde aurreko ebaluazio sinplifikatua derrigorrezkoa izanik.

Errepidea irteerarik gabeko gune batean amaituz gero, amaiera horretan ibilgailuek maniobrak egiteko lekua izatea bermatu beharko da. Era berean, eta ezintasuna nabaria izan ezean, gutxienez 300 m. bakoitzeko zabalgunek egin beharko dira bi ibilgailu gurutzatu edo norabidez aldatu ahal izateko.

TITULO SEXTO

6.1. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN MEDIO
AMBIENTAL, PAISAJÍSTICA Y NATURALÍSTICA*Artículo 111. Protección e integración medioambiental.*

Con carácter general, se estará a lo dispuesto a ese respecto en la legislación vigente en la materia. En todo caso, las normas de protección ambiental contenidas en el presente documento deberán ser completadas con aquellas Ordenanzas de carácter específico que deban ser aprobadas o actualizadas por el Consistorio, de conformidad todo ello con la legislación general y sectorial de carácter estatal, autonómico y foral y podrán abarcar los siguientes aspectos: Protección del medio ambiente atmosférico, uso de zonas verdes y del Suelo No Urbanizable, recogida y tratamiento de residuos, control de ruidos y vibraciones, control de aguas residuales, condiciones ambientales para las edificaciones, condiciones paisajísticas y estéticas, utilización de energías renovables, instalación de telecomunicaciones, etc.

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 relleno y acondicionamiento de tierras 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.

Artículo 112. Carreteras y caminos rurales.

a. Tendrán esta consideración las carreteras y caminos públicos existentes en el Suelo No Urbanizable, no calificados expresamente como pertenecientes al Sistema General de Comunicaciones; pero que reúnan las condiciones exigidas en este Artículo.

b. 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, siempre que no existan otras alternativas y siendo obligatoria la previa evaluación simplificada de impacto ambiental de acuerdo con la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

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 ensanchamientos que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

Udalak egungo errepide eta landa bideen sarea hobetu eta handitu egin ahal izango du, bai zuzenean dagozkion obra arruntan proiektuak formulatuz —hauek onura publikoaren aitorpena ekarriko dute beraiekin, ukitutako lurra desjabetzeko helburuaz—, bai aipatutako bideetaz baliatuko diren erabilereta eta eraikuntza berrietarako baimena, beharrezko hobekuntza eta handitze beharkizunak betetzearen baldintzapean ipiniz.

c. Lurzoru Urbanizaezinean jaso nahi diren landaz kanpoko erabileretara xedatutako eraikuntza berriek sarbidea izan beharko dute zehaztutako errepide edo bide publikoren batetik, eta hauetatik 10,00 m baino urrunago eta 100,00 m baino hurbilago kokatu beharko dute.

Eraikuntza hauetarako sarbidea, zoladura ere asfaltikoa edo hormigoizkoa, gutxienez 4,00 metroko zabalera eta gehienez %15eko aldapa dituzten errepide edo bideetatik burutu beharko da.

Izaera pribatuko erabileretara xedatzen diren egungo eraikuntzetara sartzeko bideen kasuan, aipatutako baldintzetakoren bat bete gabe utzi ahal izango da, berau betetzea oso zaila edo ezinezkoa gertatzen bada.

Landa erabileretara xedatutako eraikuntza berriek 10,00 metroko tartea izango dute gutxienez errepide edo bide horietaraino.

d. Errepide eta bideetatik paisaia ikusteko aukera babestearren, eraikitze edo zuhaitzak landatzeko aukerak bereziki mugatu ahal izango dira.

e. Nolanahi ere, aipatutako eraikuntzak, egun daudenak izan edo eraiki berriak, besteak beste 1994ko azaroaren 25eko Gipuzkoako Errepide eta Bideen Foru Arauan ezarritako irizpideei lotuko zaizkie.

113. artikulua. Ibilgailuentzako pistak.

Debekatua dago Lurzoru Urbanizaezinean pistak irekitzea beren xedea zein den justifikatzen ez denean, edo xede hori landa ingurua ustiatzeko jardueraren bati ez dagokionean, edo baimenduak izan diren obra edo eraikuntzaren baten zati ez direnean.

Irteerarik gabeko pistetan, 1.000 m bakoitzeko biragune bat antolatu beharko da, eta pista amaitzen den lekuan ere beste bat.

114. artikulua. Landaretza garrantzitsuen babesak.

«Lurzoru Urbanizaezinen Kalifikazioa» izenburuko planoan «Landaretza Garrantzitsuko Eremu» gisa grafiatutako bertako landaretza masak, babespeko landaretza eremutzat hartzen dira.

Eremu hauetan debekatua dago ebaketak egin edo lan suntsitzailerik edo degradatzaileak burutzea, beraien hobekuntzarako xedatutako garbiketa eta bakanketak izan ezik, beharrezkoak izan daitezkeen baimenei kalterik egin gabe eta baso masaren eraberritzea bermatzen bada.

Erabat edo zati batean suntsiturik gertatu diren landaretza eremuak, baita halaberrez suntsitu direnean ere, titularrek eraberritu beharko dituzte jatorrizkoen antzeko ezaugarriak gordez.

Urte asko dituzten egungo zuhaitz aipagarriak errespetatu egingo dira. Jardueraren bat dela eta zuhaitz horietakoren batek itzulezinezko erasana jasan behar balu, beste gune batean berriro kokatzeko aukera aztertuko da, baldin eta teknikari aditu

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.

c. 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 públicos definidos, y situarse a una distancia superior a 10 m e inferior a 100 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 4,00 m, siendo la pendiente máxima del 15%.

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, 10,00 m de estas carreteras o caminos.

d. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos podrá ser objeto de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

e. 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.

Artículo 113. 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 de giro, cada 1.000 m y en todo caso, en su extremo final.

Artículo 114. Protección de la vegetación de interés.

Se consideran áreas de vegetación protegida las masas de vegetación autóctona grafiadas como «Áreas de vegetación de interés» en el correspondiente plano «Calificación del Suelo No Urbanizable».

En ellas se prohíben las talas o intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las limpiezas o entresacas destinadas a la mejora de las mismas, sin perjuicio de las autorizaciones que sean necesarias y siempre que se garantice la regeneración de la masa forestal.

Las áreas de vegetación que resultaran parcial o totalmente destruidas, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por los titulares con similares características a las originales.

Se respetarán los pies arbóreos notables y añosos existentes. En caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona siempre que un técnico competente

batek leku berrira eraman ondoren zuhaitzak bizirik irauteko aukerak badituela ziurtatzen badu. Zuhaitza moztu egin behar dela erabakitzen denean, gertaturiko galera ahal den heinean gutxiko duten neurri orekatzailak zehazteari ekingo zaio.

Lurzoru Urbanizaezinean ezarri behar diren sarbide, azpiegitura, zerbitzu eta eraikin berriek landaretza interesgarriak (Pagadiak, hariztiak edo zuhaitz hostozabalak nahasian dituzten basoak, artadi kantauriarrak, haltzadiak, ibaietako lizardiak eta ibaiertzak) erasatea saihestuko dute.

Gaur egun bereizirik dauden bertako landaretza eremuak elkarrekin lotzea sustatuko da, baita zuhaitziak, hesiak, landare-pantailak, errekaertzetako eta nekazaritza finken eta belardien mugetako landaretza apaingarriak sortzea eta mantentzea ere, zuhaitz eta zuhaixka mota ezberdinak nahasian erabiltzea bultzatuz.

115. artikulua. Eremu higagarriak edo higadura aktiboa dutenak.

Lurzorua oso higatua duten eremuetan edo higatzeko arrisku handia dutenetan, inausketak, lurzoruko edo lurpeko drenatze sareen aldaketa eta landaretzaren desagerpena saihesteko ahaleginak egingo dira. Eremu hauetarako, ustiapen estentsibo/selektiboak (bakanketak) eta aldi luzeak (hazkunde motelako arbolak) dituzten baso babesleak ezartzea aholkatzen da, hori guztia beharrezko baimenetan eskumena duen Agintzaritzak ezarritakoari kalterik egin gabe. Abeltzaintza erabilera helburu horien baldintzapean egongo da.

Oro har, oso aldapa handiko eremuetan (%50ekoa baino handiagoak) errespetatu egingo da zuhaitz estaldura, eta aldapa handikoetan (%30ekoa baino handiagoak) babeserako zuhaitziak mantenduko dira.

116. artikulua. Lur azaleko uren babesa.

Arau Subsidiarioetan aurreikusitako jarduketak, jabetza publiko hidraulikoari eta beronen zortasun eta garbitasun guneari ukitzen diotenak, ibaietako ibilbideen egoera mantendu edo lehengoratzeko lortu nahirik burutuko dira, eta horrek EHEAko Ibai eta Erreka Ertzak Antolatzeako Lurralde Plan Sektorialak ezarritako zehaztapenak eta distantziak errespetatzea ekarriko du. Edozein kasutan, helburua izango da ibaiertzetako landaretza mantendu eta hobetzea, ibai-ibilbide bihurtu samarrak diseinatzea, gaur egun estalirik dauden ibilguak aurkitzea, ibilguen ubide zimurtsuak mantentzea, etab.

Jarduketan baldintza hidraulikoek bideratze eta defentsa lanak egin beharra adierazten dutenean, lan hauek ingeniariaritzaren teknika bigunen erabilpenari lehentasuna emanen burutuko dira.

117. artikulua. Lurpeko uren babesa.

Lurpeko urak kutsatzeko arriskua duten eremu gisa kalifikatzen dira Eusko Jaurlaritzak landu eta argitaratutako xedapen, dokumentu eta proiektuetan hala definitu izan diren Udalerriko lurzorua.

Eremu hauetan debekatua dago beren toxikotasunagatik edo konposizio kimiko nahiz bakteriologikoagatik lurpeko urak kutsatzeko arrisku nabarmeneko isurketak sortzen dituzten jarduerak ezartzea, hala nola, hondakin isurketak, zerbitzuguneak eta antzeko ondorioak eragiten dituzten beste batzuk.

garantize que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso de que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida producida.

Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en Suelo No Urbanizable evitarán su afección a las comunidades vegetales de interés (Hayedos, robledal o bosque mixto de frondosas, encinar cantábrico, ali-sedas - fresnedas fluviales, bordes de regatas).

Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosques, setos, pantallas vegetales, vegetación de orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de una combinación de especies arbóreas y arbustivas.

Artículo 115. Áreas erosionables o de erosión activa.

Se procurarán evitar los desmontes, la alteración de las redes de drenaje superficial y subsuperficial y la desaparición de la vegetación en aquellas áreas que cuenten con suelos muy erosionados o de alto riesgo erosivo. Para estas áreas se aconseja el establecimiento de bosques protectores sometidos a una explotación extensiva/selectiva (entresacas y aclareos) y de turnos largos (arbolado de crecimiento lento), todo ello sin perjuicio de lo establecido por la Autoridad Competente en las necesarias autorizaciones. El Uso ganadero estará condicionado a dichos objetivos.

De forma general, se respetará la cobertura arbórea en las áreas de pendiente muy fuerte (superior al 50%), y se mantendrán bosquetes de protección en las áreas de pendiente fuerte (superior al 30%).

Artículo 116. Protección de aguas superficiales.

Las actuaciones previstas en las Normas Subsidiarias que afecten al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre y policía se realizarán buscando el mantenimiento o restitución de las condiciones de los cursos fluviales, lo que incluirá el respecto por las determinaciones y distancias establecidas por el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV. Se buscará en todo caso el mantenimiento y mejora de la vegetación de ribera, el diseño de trazados fluviales relativamente sinuosos, el descubrimiento de cauces actualmente cubiertos, el mantenimiento de los cauces con lechos rugosos, etc.

En el caso de que los condicionantes hidráulicos de las actuaciones determinen la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, éstas se realizarán primando la utilización de técnicas blandas de ingeniería biológica.

Artículo 117. Protección de aguas subterráneas.

Se califican como áreas de vulnerabilidad a la contaminación de aguas subterráneas los suelos del Término Municipal así definidos en las disposiciones, documentos y proyectos promulgados y elaborados por el Gobierno Vasco.

En esas áreas, se prohíbe la implantación de actividades productoras de vertidos que por su toxicidad, o su composición química o bacteriológica, presenten riesgos notorios de contaminación de las aguas subterráneas, como los vertidos de residuos, las estaciones de servicio y otras de efectos similares.

Era berean, eremu horietan lurpeko urak kutsatzeko moduko hondakinak sortzen dituzten beste erabilera baimendu batzuen ezarpena, hala nola baimendutako nekazaritza eta abeltzaintza instalazioena edo etxebizitzaren saneamendurako hobi septikoena, beharrezko babes neurriak hartu eta lizentzia eskararekin batera adierazitako arriskuari aurre egiteko proposatutako neurrien eraginkortasuna justifikatuko duen azterlan hidrológicoa aurkeztearen baldintzapean jarriko da.

118. artikulua. Fauna.

Energia elektrikoaren sare-instalazioak hegaztien babesarako neurriak izango ditu, instalazioa jo eta elektrokutaturik hil ez daitezen.

Lurzoru Urbanizaezineko partzelen itxiturak basoko fauna-eremu joan-etorriak ez galarazteko moduan egin beharko dira.

Lurzoru Urbanizaezineko jarduerak mugatu egingo dira animalien araldi eta hazkuntza aldietan, batez ere faunarentzako interes berezia duten guneetan (ondo zaindutako baso autoktonoak, etab.).

Bide berriak eraikitzerakoan, animalien pasabide artifizialak ipiniko dira, bide horiek animalien presentzia ohikoa den guneetan egiten badira.

119. artikulua. Paisaia barruko integrazioa.

Udalak baldintzak ezarri ahal izango ditu aireko linea elektriko eta telefonikoak osatzen dituzten elementuen itxura eta ibilbideari dagokienean, paisaiaren gainean nahiz nekazaritza eta baso ustiapenen gainean izan dezaketan eragina ahalik eta txikiena izateko.

Paisaia berreskuratzeko jarduketek bertako espezieak eta lehengo paisaiaren antzeko itxurak erabiliko dituzte gehienbat, jarduketa geometrikoak saihestuz eta oro har ertz zehaztugabeko baso berritzeak eta landatze lanak eginez.

Beharrezkoak diren ezponda lanak, ahalik eta era lauenean burutuko dira, azalera kizkur eta zimurtuez, integrazio hobea ahalbidetzeko moduan. Aipatutako ezpondak egonkortzea beharrezkoa bada, ahaleginak egin beharko dira egonkortze teknika «biziak» erabiltzeko (zurkaizteak, egur-metak, zurezko egiturak, horma berdeak, etab.). Eusteko hormak ipini behar izanez gero, ahaleginak egingo dira gainjarritako harri zimentatu gabekoez eginikoak izan daitezen.

120. artikulua. Lurraren egokitzea.

Lurzoru Urbanizaezineko mota guztietako lur egokitzapenak, horien artean hondeaketa, erauzketa eta lur mugimenduetatik sortutako lurrez edo hondakinez eginiko betelanak, Autonomi Erkidegoan Ingurugiroaren Babesaz arduratzen den Erakundeak baimendu beharko ditu udal lizentzia lortu aurretik, «Hondakin Geldoen eta Geldotutakoen Kudeaketa»-ri buruzko azaroaren 2ko 423/1994 Dekretuan eta berau gartzeko eginiko xedapenetan ezarritako baldintzetan.

121. artikulua. Publizitatea.

1. Debekatua dago «kanpoko publizitatea» delakoaren kartelak, euskarriak eta, oro har, iragarki panelak jartzea.

2. Debekatua dago, edozein lekutan kokaturik daudela ere, elementu naturalen gaineko publizitate pintatua.

Asimismo, la implantación en ellas de otros usos autorizados que den lugar a residuos potencialmente contaminantes de las aguas subterráneas, como las instalaciones agropecuarias autorizadas, o las fosas sépticas para el saneamiento de las viviendas, se condicionará a la adopción de medidas de protección necesarias, y a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrológico que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

Artículo 118. Fauna.

La instalación de redes de energía eléctrica incorporará medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

Los cerramientos de las parcelas en Suelo No Urbanizable deberán realizarse de forma que no impidan la libre circulación de la fauna silvestre.

Se limitarán las actuaciones en Suelo No Urbanizable, especialmente en zonas de especial interés para la fauna (bosques autóctonos bien conservados, etc.), durante la época de celo y cría de la fauna.

En la ejecución de los nuevos viarios se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

Artículo 119. Integración paisajística.

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.

Las actuaciones de restauración paisajística utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje preexistente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

Los taluzamientos que sean necesarios se ejecutarán de la forma más tendida posible, con superficies onduladas y rugosas, de forma que permitan una mejor integración. En caso de que sea necesaria la estabilización de dichos taludes, se procurarán técnicas «vivas» de estabilización (estaquillados, fajinas, entramados de madera, muros verdes, etc.). Si hay que instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

Artículo 120. Acondicionamiento del terreno.

Los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en Suelo No Urbanizable y entre ellos los rellenos con tierras o escombros, tierras procedentes de excavaciones, desmontes y movimiento de tierras, 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 121. Publicidad.

1. Se prohíbe la colocación de carteles, soportes y, en general, vallas publicitarias de las denominadas «publicidad exterior».

2. Queda prohibida la publicidad pintada sobre elementos naturales, sea cual sea la ubicación de éstos.

ZAZPIGARREN TITULUA

IZAERA SEKTORIALEKO ZENBAIT ARAU

7.1. URBANIZAZIOAREN, INSTALAZIOEN ETA AZPIEGITUREN DISEINU, ERAIKUNTZA KALITATE ETA ZERBITZU MAILEI BURUZKO ARAUDIA

122. artikulua. Hirigintza oztopoen ezabatzea eta arauen derrigorrezkotasuna.

Dokumentu hau garatzeko egingo diren mota guztietako planek, Xehekapen Azterlanek eta Urbanizazio Proiektuek, Lurralde Antolamendu eta Ingurugiro Sailaren apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuak, Hirigintza Oztopoak ezabatzeari buruzkoak, eta dekretu hori garatzen duen Araudiak ezarritakora egokitu beharko dituzte beren zehazpenak. Era berean, hurrengo kapituluan ezartzen diren urbanizazio elementuen eraikuntza kalitateari eta zerbitzu mailari buruzko gutxieneko zehaztapenak ere bete beharko dituzte.

123. artikulua. Azpiegituretako eroanbideen edo zerbitzu zentroen antolaera.

Hiri-zerbitzuen eroanbide eta zentro guztiak lurpean egongo dira.

124. artikulua. Mantenimendua.

Legez utzi eta hartutako edo titulartasun publikoko espazioen urbanizazioa zaintzeko gastuak Administrazioaren kontura izango dira, hori dela eta zerga bereziak ezarri ahal izango delarik.

Titulartasun pribatuko espazioen mantenimendua partikularren kontura izango dira, nahiz eta espazio horiek erabilera publikoko zortasuna ezarria izan.

Hala ere, egin beharreko lanak bukaera edo zolatu materialak aldatu edo ordezkatzeari denean, Udalak lanaren zati baten kostuak ordainduko ditu, partikularrei kalitate bereziko materialak, harriak edo antzekoak jarrarazten dizkien guztietan.

Erabilera publikoko zortasuna duten espazio pribatu hauek argi kostuak, titulartasun pribatuaren kontura izango dira. Lurpeko linea elektrikoaren kasuan, artikulua honen 2. paragrafoan bildutakoa ezarriko da.

7.2. INTERES HISTORIKO, ARTISTIKO ETA NATURALISTIKOA DUEN ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK

125. artikulua. Elementu katalogatuak babesteko erregimenaren formulazioa.

Indarrean den hirigintza legedian –Hirigintza Araudiaren 86 eta 87 artikuluetan eta horiekin bat datozen gainerako xedapenetan– ezarritakoaren arabera formulatua, honako titulu honek euren interes artistiko, historiko, arkeologiko edo naturalistiko-engatik bereziki zaindu behar diren elementu eraiki edo naturalen babeserako neurri lotesleak zehazten ditu.

Arau Subsidiario hauekin batera, Azkoitiko Monumentu Multzoa (Hirigune Historikoa) Birgaitzeko Plan Berezia idazten ari dira.

TITULO SÉPTIMO

NORMAS DIVERSAS DE CARACTER SECTORIAL

7.1. NORMATIVA REFERENTE A DISEÑO, CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVELES DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS

Artículo 122. Supresión de barreras urbanísticas y obligatoriedad de cumplimiento.

Los planes, Estudios de Detalle, y Proyectos de Urbanización de todo tipo que se formulen como desarrollo del presente Documento deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido por el Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente, en lo referente a la supresión de Barreras Urbanísticas, así como el Reglamento que lo desarrolla. Asimismo, deberán cumplir las determinaciones, con carácter de Mínimo, de calidad constructiva y nivel de servicio de los elementos de urbanización que se establecen en el capítulo siguiente.

Artículo 123. Disposición de las conducciones y centros de servicios de las infraestructuras.

Todas las conducciones y centros de servicios urbanos serán subterráneos.

Artículo 124. Mantenimiento.

Los gastos de conservación de urbanización de los espacios legalmente cedidos y recepcionados o de titularidad pública, correrán por cuenta de la Administración, pudiendo imponerse por ello contribuciones especiales.

El mantenimiento de los espacios de titularidad privada aún cuando estén gravadas por servidumbre de uso público, correrá por cuenta de los particulares.

No obstante, cuando las obras consistan en la sustitución o cambio del material de terminación o solado, el Ayuntamiento correrá con parte de los costos de la operación, siempre que se obligue a los particulares a la colocación de materiales de especial calidad, piedras o similares.

Los gastos de alumbrado de estos espacios privados con servidumbre de uso público, correrán por cuenta de la titularidad privada. En el caso de los tendidos subterráneos será de aplicación lo recogido en el párrafo 2.º del presente artículo.

7.2. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO DE INTERES HISTORICO ARTISTICO Y NATURALISTICO

Artículo 125. 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 Urbanístico y demás disposiciones concordantes– El presente título determina las medidas vinculantes de protección de aquellos elementos construidos o naturales, que, por razones artísticas, históricas, arqueológicas o naturalísticas, deben ser especialmente preservados.

Se redacta, paralelamente a las presentes Normas Subsidiarias, el Plan Especial de Rehabilitación del Conjunto Monumental (Casco Histórico) de Azkoitia.

Arau Subsidiarioetako zehaztapenen dokumentu osagarri gisa, babestu beharreko ondasunen zerrenda zenbakitua duen Katalogo bat osatu da.

126. artikulua. Ondasun eta elementu katalogatuak babesteko erregimen orokorra.

1. Ondasun eta elementu katalogatuak ezin izango dira esku-hartze suntsizaile edo degradatzaileen xede izan, baliorik gabeko eranskinak edo elementu horien izaera ahultzen dutenak kentzea helburutzat dutenei kalterik egin gabe.

2. Dagokion udal lizentzia eskatu baino lehen, ukitutako jabeak edo promotoreak Udalaren aurrean kontsultatu ahal izango du bai ezarritako babes helburuen testuinguruan pentsatutako esku-hartzeen egokitasunari buruz, baita eraikuntza eta beronen elementu ezberdinak zaintzeko eginbeharren gauzatzeko zehatzari buruz ere.

Horretarako, Udalari egin beharreko lanaren oinarriko alderdiak behar adinako zehaztasunez finkatuko dituen aurre-proiektu edo dokumentua aurkeztuko dio.

Aipatutako kontsultaren aurrean udalak hartutako jarrerak ez du baztertuko dagokion lizentziari buruzko ebazpenean baldintza gehigarriak zehaztu ahal izateko aukera.

Dena den, jabeak edo promotoreak lizentzia eskaera zuzenean egin ahal izango du, aurkeztutako proiektuak, hala bada-gokio, balio efektiboa izan dezan, udal ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu behararen kaltetan izan gabe, edota, egingo diren txosten teknikoetan ezarritako babes irizpideetara egokitzen ez delako, baimena eskatzen deneko esku-hartzeari ezetza ematearen kaltetan izan gabe.

3. Bai kontsulta, baita dagozkion eraikuntza edo lan proiektua ere, dagozkien erakundeetara –Eusko Jaurlaritza edo Foru Aldundia– igorriko dira, baldin eta pentsatutako esku-hartzeek legez erakunde horien babes eta esku-hartze eraginpean dauden ondasunak ukitzen badituzte.

4. Nolanahi ere, ondasun katalogatueta burutu beharreko lanek aurreko ataletan aipatutako ebazpenean ezarritako babes baldintzak bete beharko dituzte.

5. Hala dagokionean, Euskal Kultur Ondarearen Legean ezarritako erregimenaren eraginpean dauden eraikinen edo elementuen hondamen egoera aitortzeko, lege horren 36. artikuluan ezarritako erregimen eta prozedurari lotu beharko zaio.

127. artikulua. Ondasun eta elementu eraiki katalogatuak babesteko erregimena.

1. Oro har, honako babes erregimen mota hauek ezartzen dira:

a. I. Gradukoak: Kontserbazio zorrotza: Kultur ondasun modura aitortutako eraikin edo elementuez gain, balio historiko edo arkitektoniko berezia dutenak edo hiri irudiaren nahiz Hiria memoria historikoaren funtsezko elementu ordezkaezinak direnak hartzen dira kontuan.

b. II. Gradukoak: Oinarriko kontserbazioa: Katalogoan sartutako gainerako eraikin eta elementuak, euren interes arkitektoniko, historiko edo kulturalak justifikatzen duelako aipatutako hiri irudia eta Hiria memoria historikoa ezagutzen eta taxutzen laguntzen duten elementu garrantzitsu gisa zaintzea.

Como documentos complementarios de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, se ha formado un Catálogo que contiene una lista numerada de los bienes objeto de protección.

Artículo 126. 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 por fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

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 al 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 –Gobierno Vasco o Diputación Foral–, 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 de Patrimonio Cultural Vasco, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en el artículo 36 del mismo.

Artículo 127. Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados.

1. Se establecen, con carácter general, las siguientes modalidades de régimen de protección siguientes:

a. Grado I: Conservación estricta: Se consideran además de los edificios y elementos que han sido objeto de declaración como bienes culturales, aquellos que poseen un valor histórico y arquitectónico singular o constituyen elementos fundamentales, no sustituibles, de la imagen urbana y la memoria histórica de la Ciudad.

b. Grado II: Conservación básica: El resto de los edificios y elementos incluidos en el Catálogo por considerarse que su interés arquitectónico, histórico o cultural justifica su preservación como elementos relevantes que contribuyen a identificar y configurar las citadas imagen urbana y memoria histórica de la Ciudad.

2. Kontserbazio zorrotzari dagokion erregimena:

Babes erregimen honi lotutako eraikin eta gainerako ondasunetako esku-hartze eta jardueren lehenetsuneko helburua izango da eraikin eta ondasun horien kontserbazioa eta zaharberritzea, degradatutako elementuak edo aldaketa desegokiak izan dituztenak konpondu edo berreskuratu ahal izango direlarik. Ez da inolaz ere onartuko eraikinak eraitsi eta ordezkatzea.

Hori dela eta, oro har aipatutako elementuak zaharberritu edo berrezartzea eta instalazioak modernizatzea helburutzat dituzten lanak eta esku-hartzeak bakarrik baimenduko dira. Salbuespen gisa, azterlan eta justifikazio xehekatu zorrotzen ondoren eta ondasun horien oinarritzko ezaugarriak babesten direla bermatzen bada, Udalak garrantzi handiagoko lanak baimendu ahal izango ditu, baina ezaugarri horietan inolako aldaketa edo gutxiespenik eragin gabe.

3. Oinarritzko kontserbazioari dagokion erregimena:

Hasieran, katalogatutzat hartuko dira kanpoko ingurutzaila; fatxadak, bere elementu guztiak barne; estalkia, eraikuntza edo arkitektura elementu bereziak edukiz gero; eta, hala dagokionean, partzelaren urbanizazioa eta kanpoko itxiera. Balio berezia duten barne elementuak ere zainduko dira: Ataria, eskailerak, elementuen banaketa edota egoera on samarrean mantentzen diren zurezko egiturak.

Babes erregimen honi lotutako eraikinak eta gainerako ondasunak zaindu eta zaharberritu egingo dira, beren eraikuntzako zati baliotsuak mantenduz eta, lanaren ezaugarrietara egokitutako zentzu historiko eta arkitektonikoekin, obra nagusiaren edo bigarren mailako beste zati osagarriak berrituz.

Onesten da zaharberritze lanak egitea, suntsitutako edo hondatutako elementuak berritzea, instalazioak modernizatzea, erantsitako obrak eraistea, barne berrikuntzak, baita egitura konpokatetako ere ekarriko dituztenak, etab.

Salbuespenezko kasuetan, eraikuntzak ordezkatu ahal izango dira proiektu berriari integratuko diren beraien elementu berezi nabarmenak berreskuratuz, baina horretarako dagokion udal txostena behar izango da alde zuzenetik.

4. Foru Aldundiaren edo Eusko Jaurlaritzaren babespeko ondasun eta elementuei dagozkien obrek eta esku-hartzeek, indarrean den gaiari buruzko legedian aurreikusitako txostenak, baimenak, etab. behar izango dituzte.

Era berean, babes horretara lotu gabeko ondasun eta elementuetan egin asmo diren obra eta jardueren ondorioak eta garrantzia kontuan harturik, Udalak aipatutako erakundeen laguntza eta esku-hartzea eskatu ahal izango du obra eta jardura horien bideragarritasuna zehazteko.

128. artikulua. Interes arkeologikoa duten elementu eta guneak babesteko erregimena.

1. Interes arkeologikoa duten gune eta elementu kategorien edukia:

a. I. Graduak.

— Interes arkeologikoa duten elementuak: Katategoria honetan hedapen mugatua eta kokapen eta eduki argi eta garbi identifikatuak dituzten interes arkeologiko nabarmeneko elementuak hartzen dira —batez ere monumentuak—.

2. Régimen de conservación estricta:

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a este régimen de protección tendrán como objetivo preferente la conservación y restauración de los mismos, autorizándose la reparación o recuperación de los elementos degradados o que han sufrido alteraciones impropias. En ningún caso se permitirá la demolición y sustitución de la edificación.

En ese sentido, se autorizarán con carácter general tan sólo aquellas obras e intervenciones que tengan como objetivo la restauración o reposición de los citados elementos y la modernización de las instalaciones. Excepcionalmente, previo estricto estudio y justificación detallados, y siempre que se garantice la preservación de las características fundamentales de esos bienes, sin que de las mismas se derive en modo alguno alteración o minusvaloración de esas características, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de mayor alcance.

3. Régimen de conservación básica:

En principio, se considerará catalogada la envolvente exterior: Las fachadas, incluyendo la totalidad de sus elementos; la cubierta en el caso de disponer de elementos constructivos o arquitectónicos singulares y, en su caso, la urbanización y el cierre exterior de la parcela. Se conservarán asimismo, los elementos interiores que tengan un valor singular: Portal, escaleras, distribución de los elementos o elementos estructurales de madera más o menos bien conservados.

Los edificios y demás bienes sujetos a este régimen de protección, serán conservados y restaurados manteniendo las partes valiosas de su constitución y reponiendo, con sentido arquitectónico e histórico ajustado a las características de la obra, aquellas otras complementarias de la obra principal o de las obras secundarias.

Se autoriza la realización de obras de restauración, reposición de elementos destruidos o alterados, modernización de las instalaciones, demolición de obras añadidas, reformas interiores que comporten incluso reparaciones estructurales, etc.

En supuestos excepcionales, cabrá la sustitución de las edificaciones recuperando los elementos singulares destacables de los mismos, que se integrarán en el nuevo proyecto, para lo cual deberá mediar Informe previo municipal al respecto.

4. Las obras e intervenciones que afecten a los bienes y elementos sujetos a tutela, sea Diputación Foral o 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.

Artículo 128. Régimen de protección de los elementos y zonas de interés arqueológico.

1. Contenido de las categorías de elementos y zonas de interés arqueológico:

a. Grado I.

— Elementos de interés arqueológico: Se incluyen en esta categoría los elementos de interés arqueológico relevante, extensión limitada y localización y contenido claramente identificados —fundamentalmente monumentos—.

— Arkeologi guneak: Hiria historian zehar urbanizazio eta eraikuntza prozesu intentsiboak izan dituzten hedapen handi samarreko eremuak hartzen dira, beren oinarriko edukian nahiko ezagun eta mugatuak direnak, non interes arkeologiko nabarmeneko elementuak aurkitzea aurreikus daitekeen.

b. II. Gradukoak: Kategoria honetan bigarren mailako interes arkeologikoa duten elementuak, batzuetan kokapen zehatza eta beste batzuetan ezezagunagoa dutenak, eta euren morfologia eta aurrekari historiko ezagunengatik interes arkeologiko ezberdinetako aztarnak izan ditzaketan hedadura handiko eremuak hartzen dira.

2. Esku-hartze erregimena interes arkeologikoa duten elementu eta guneetan:

a. I. Gradukoak.

— Interes arkeologikoa duten elementuak:

Debekatua dago kalifikazio honekin katalogatutako elementuen gainean edozein zuzeneko esku-hartze edo gehikuntza fisiko burutzea, eskumena duten erakundeek espresuki baimendutako indusketa edo babes lanak izan ezik.

— Arkeologi guneak: Arkeologi guneetan burutuko diren lur mugimendu eta indusketa lanak, interes arkeologikoa duten ondasun eta elementuak zaintzeari dagokionez Foru Aldundiaren Kultura Departamenduak gauzatuko dituen xedapenei lotuko zaizkie.

Esku-hartzeek alde aurretik euren titularrek azterlan arkeologikoa egitea eskatuko dute; obrak gauzatu aurretik, Aldundiak, eskatutako obrak aurretik edo obrak gauzaten diren aldi berean, burutu beharreko esku-hartze arkeologikoa zehaztuko duen proiektu arkeologikoa idaztea eskatu ahal izango du.

b. II. Gradukoak.

Kategoria honetako guneei eragiten dieten edo eragin diezaieketen edozein motatako lur mugimenduetarako lizentziak eskatzen direnean, Udalak espresuki emango du aditzera, dago-kion kontzesio erabakian, izaera hori duten elementuei eragiteko aukera dagoela eta obrak titularrek suntsipena saihestu eta ezaugarri hauek biltzen dituen edozein aurkikuntza berehala Udalarari edo Foru Aldundiari jakinarazi behar diotela indarrean den Euskal Kultur Ondarearen Legearen 48. artikuluan ezarritakoaren arabera, kasu horretan dagozkion ekintzak lege horren xedapenetara loturik geldituko direlarik.

Nolanahi ere, Udalak Foru Aldundiari igorriko dizkio lizentzia kontzesioen kopiak, eta Aldundiak, bidezkoa irizten badio, alde aurreko arkeologi prospekziarako edo obrak arkeologi kontrolerako neurriak hartzea eskatu ahal izango du aipatutako Legeak xedatutakoaren arabera.

129. artikulua. Interes naturalistikoaren duen ondarea babesteko erregimena.

Mota desberdinetako balio ekologikoengatik eta neurri handi batean euren jatorrizko baldintzak gordetzeagatik, lurraldearen elementu berezi eta ordezkaezinak diren natur eremu hertsiki zaindu beharrekoak hartzen dira. Eremu horiek ondo-rangoak dira:

Izarraitz (GKT ES2120039).

Karakate-Irukurtzeta-Agarreburu mendizerra.

Haranerrekako burua.

Marikutzeko putzua (B2G1).

Aritzagako urmaela (B2G5).

— Zonas arqueológicas: Se incluyen las áreas de extensión relativamente amplia, que han sufrido procesos urbanizadores y de construcción intensivos a lo largo de la historia de la Ciudad, relativamente conocidos y delimitados en su contenido básico y en las que resulta previsible el hallazgo de elementos de interés arqueológico relevante.

b. Grado II: Se incluyen en esta categoría los elementos de interés arqueológico secundario y localización en unos casos definida y en otros conocida con menos precisión y, las áreas de extensión amplia que por su morfología y los antecedentes históricos conocidos puedan presentar restos de interés arqueológico diverso.

2. Régimen de las intervenciones sobre los elementos y zonas de interés arqueológico:

a. Grado I.

— Elementos de interés arqueológico:

Queda prohibida cualquier intervención o afección física directa sobre los elementos catalogados bajo esta calificación, con excepción de las labores de excavación o protección expresamente autorizadas por los organismos competentes.

— Zonas arqueológicas: Las obras de movimiento de tierras y excavaciones que se realicen en las zonas arqueológicas se sujetarán a las disposiciones que, respecto a la preservación de los bienes y elementos de interés arqueológico, formule el Departamento de Cultura de la Diputación Foral.

Las intervenciones exigirán la realización previa por su titular de un estudio arqueológico; la Diputación podrá exigir, con anterioridad a la ejecución de las obras, la redacción de un proyecto arqueológico que defina, en su caso, la intervención arqueológica a realizar, previa o simultáneamente a la ejecución de las obras solicitadas.

b. Grado II.

Cuando se soliciten licencias de movimiento de tierras de cualquier tipo que afecten o puedan afectar a las zonas incluidas en esta categoría, el Ayuntamiento, en el acuerdo de concesión correspondiente, hará constar expresamente la posibilidad de afecciones a elementos de ese carácter y la obligación de los titulares de las obras de evitar su destrucción y de notificar de forma inmediata cualquier hallazgo que reúna esas características al Ayuntamiento o a la Diputación Foral, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco, a cuyas disposiciones quedarán en tal caso sujetas las acciones correspondientes.

El Ayuntamiento, en todo caso, dará traslado de la concesión de las licencias a la Diputación Foral, la cual, si se considera oportuno, con arreglo a lo dispuesto por la Ley citada, podrá exigir la adopción de medidas de prospección arqueológica previa o control arqueológico de las obras.

Artículo 129. Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico.

Se incluyen los enclaves naturales que por sus valores ecológicos de diverso tipo y el mantenimiento de ellos, en una medida relevante de sus condiciones originarias, constituyen elementos singulares y no sustituibles del territorio, que deben preservarse de manera estricta. Dichos enclaves son los siguientes:

Izarraitz (LIC ES212003).

Cordal de Karakate-Irukurtzeta-Agarreburu.

Cabecera de Haranerrekako.

Balsa de Marikutz (B2G1).

Charca de Aritzaga (B2G5).