

GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA**MUGIKORTASUNEN ETA LURRALDE
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA****Lurralde Antolaketako Zuzendaritza Nagusia***Errezilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Testu Bategina. (GHI-070/20-P03).*

Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak, 2021eko uztailaren 20ko batzarraldian, erabaki bat hartu zuen eta erabaki horren edukia argitaratu ematen da hemen:

«Udal izapideak egin ondoren, Errezilgo Udalak «Errezilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Testu Bategina» aurkeztu du Foru Aldundian, onespena emateko.

Diputatuen Kontseiluak, 2021eko urtarrilaren 19ko bilkuran, erabaki zuen Errezilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin betiko onestea baldintzekin, «Belamendi» 10 HJE eremuari buruzko zehaztapenak izan ezik; horien behin betiko onespena etenda gelditu baitzen, Hirigintza-sailkapena lege ezarritako prozedurari jarraitu gabe aldatu zelako.

Diputatuen Kontseiluak erabakitako etendura kentzeko, Errezilgo Udalak plan orokorraren behin betiko bertsioa bidali behar zuen Foru Aldundira, udalbatzak onetsi ondoren. Bertsio horretan, «Belamendi» 10 HJE eremuari buruz galdatutakoa bete behar zen eta, halaber, Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak 2020ko abenduaren 9ko txostenean adierazitako akatsak eta kontraesanak zuzendu behar ziren.

Diputatuen Kontseiluaren erabakian xedatutakoa betetzeko, Errezilgo Udalak, 2021eko otsailaren 4ko osoko bilkuran, erabaki zuen «Belamendi» 10 HJE eremuari buruzko zehaztapenak jendaurrean ikusgai jartzea; eta informazio-aldi horretan bi alegazio idazki aurkeztu ziren. Udal zerbitzu teknikoek alegazioak aztertu eta horiei buruzko txostena egin ondoren, ezetsi egin ziren, udalbatzaren 2021eko ekainaren 10eko erabakiaren bidez.

Horretaz gain, Lurralde Plangintzako Zerbitzuak 2020ko abenduaren 9ko txostenean adierazitako akatsak eta kontraesanak zuzentzeko, Errezilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorren testu bategina idatzi zen, 2021eko martxoan, eta Errezilgo Udalak onetsi egin zuen, 2021eko ekainaren 10eko osoko bilkuran.

Ekainaren 17an, espedienteak Foru Aldundian jaso zen, eta Lurralde Plangintzako Zerbitzuak, espedienteak aztertu ondoren, uste du bete direla 2021eko urtarrilaren 19ko erabakian adierazitako baldintzak eta, horren ondorioz, egokia dela «Belamendi» 10 HJE eremuari buruzko zehaztapenei zegokien etendura kentzea eta dokumentu bategin osoa onestea.

Horrela, bada, aplikatzekoa den legeria ikusita, Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako foru diputatuak proposaturik eta gaiak hitz egin ondoren, Diputatuen Kontseiluak,

DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA**DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO****Dirección General de Ordenación del Territorio***Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Errezil. (GHI-070/20-P03).*

El Consejo de Gobierno Foral de esta Diputación Foral en sesión de 20 de julio de 2021, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Tras su tramitación por el Ayuntamiento, se presenta para su aprobación por esta Diputación Foral el «Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Errezil».

El Consejo de Gobierno Foral, en sesión de 19 de enero de 2021, resolvió aprobar definitivamente con condiciones el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Errezil, salvo las determinaciones relativas al ámbito A.U.10 «Belamendi», cuya aprobación definitiva quedó suspendida debido a que se había modificado su clasificación urbanística sin que se hubiera seguido para ello el procedimiento legalmente establecido.

Para el levantamiento de la suspensión decretada por este Consejo del Gobierno Foral, el Ayuntamiento de Errezil debía remitir a esta Diputación Foral una versión definitiva del plan general aprobada por el pleno municipal, en la que, además de dar cumplimiento a lo exigido en relación al ámbito A.U.10 «Belamendi», se procediera a la subsanación de los errores y contradicciones señalados en el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral de fecha 9 de diciembre de 2020.

En cumplimiento de lo dispuesto en dicho acuerdo, el Ayuntamiento de Errezil decidió en sesión plenaria de 4 de febrero de 2021 someter a información pública las determinaciones relativas al ámbito A.U.10 «Belamendi», presentándose dos escritos de alegaciones que, tras ser analizados e informados por los servicios técnicos municipales, fueron desestimados por acuerdo plenario de 10 de junio de 2021.

Paralelamente, y con la finalidad de subsanar los errores y contradicciones señalados en el informe emitido por el Servicio de Planificación Territorial de fecha 9 de diciembre de 2020, se redactó el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Errezil, de fecha marzo 2021, que fue asimismo aprobado por acuerdo del Ayuntamiento de Errezil adoptado en sesión plenaria de 10 de junio de 2021.

Recibido el expediente en esta Diputación Foral con fecha 17 de junio y analizado por el Servicio de Planificación Territorial, se considera que se ha dado cumplimiento a las condiciones señaladas en el acuerdo 19 de enero de 2021 y que cabe, por tanto, levantar la suspensión relativa a las determinaciones del ámbito A.U.10 «Belamendi» y aprobar el documento refundido en su conjunto.

En consecuencia, este Consejo de Gobierno Foral, vista la legislación de aplicación, a propuesta de la diputada foral del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio, y previa deliberación,

ERABAKITZEN DU

Errezilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Testu Bategina onestea, 2021eko martxoan idatzitako dokumentuaren arabera.

Erabaki honek behin betiko onespena ematen die «Belamendi» 10 HJE eremuari buruzko zehaztapenei.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesdunak Euskal Autonomia Erkidegoko Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzien Salan, bi hilabeteko epean, erabaki hau argitaratu edo, hala badagokio, jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera».

Eranskina: Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2021eko urriaren 26a.—María Teresa Iribarren Goicochandía, idazkari teknikoa. (6925)

ERANSKINA

«B.1» AGIRIA

HIRIGINTZA ARAU OROKORRAK

— Aurkibidea. «B.1 Arau Orokorra» dokumentua.

Lehen titulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aplikazioari buruzko xedapen orokorrak

1. artikulua. Aplikazio eremua.
2. artikulua. Indarrean irauteko baldintzak.
3. artikulua. Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak eta horien arau edo orientazio izaera.
4. artikulua. Plan Orokorren arau izaerako zehaztapenen lerruna eta arau lotura.
5. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzea.

6. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.

7. artikulua. Urbanizazio eta eraikingintzari buruzko udal ordenantzak.

Bigarren titulua. Lurzoruaren egiturazko kalifikazio urbanistikoaren araubidea.

I. kapitulua. Erabilera urbanistikoaren sistematizazioa eta onarritako ezaugarriak.

8. artikulua. Erabilera urbanistikoaren sistematizazioa.
 9. artikulua. Erabilera urbanistikoaren ezaugarriak, ezarpenaren erregulazteari begira.
 10. artikulua. Erabilera baimenduentzako baldintzak.
 11. artikulua. Erabilera aurreikusi gabeak.
 12. artikulua. Erabilera urbanistikoaren edukia.
- II. kapitulua. Hirigintzako kalifikazio orokorra.
13. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.
 14. artikulua. Eraikingintzaren eta erabilerearen araubide orokorra erabilera orokorreko eremuetan.

Hirugarren titulua. Kalifikazio xehatuko araubidea.

I. kapitulua. Hirigintza kalifikazio xehatua.

15. artikulua. Kalifikazio xehatua sistematizatzea.
16. artikulua. Eraikingintzaren eta erabilerearen araubidea azpizona xehatuetan.
17. artikulua. Kalifikazio xehatuaren zehaztapen erregulaztearen arau lotura eta tolerantzia onartua.

ACUERDA

Aprobar el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Errezil según documento redactado en marzo de 2021.

El presente acuerdo tiene carácter de aprobación definitiva para las determinaciones relativas al ámbito A.U.10 «Belamendi».

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».

Anexo: Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 26 de octubre de 2021.—La secretaria técnica, María Teresa Iribarren Goicochandía. (6925)

ANEXO

DOCUMENTO «B.1»

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

— Índice. Documento «B.1» Normas urbanísticas generales.

Título primero. Disposiciones generales sobre la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 1. Ámbito de aplicación.

Artículo 2. Condiciones de vigencia.

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan General y carácter normativo u orientativo de los mismos.

Artículo 4. Rango y vinculación normativa de las determinaciones de carácter normativo del Plan General.

Artículo 5. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 6. Condiciones para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 7. Las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

Título segundo. Régimen de calificación urbanística estructural del suelo.

Capítulo I. Sistematización y caracterización básica de los usos urbanísticos.

Artículo 8. Sistematización de los usos urbanísticos.

Artículo 9. Caracterización de los usos urbanísticos a efectos de la regulación de su implantación.

Artículo 10. Condiciones aplicables a los usos autorizados.

Artículo 11. Usos no previstos.

Artículo 12. Contenido de los usos urbanísticos.

Capítulo II. Calificación urbanística global.

Artículo 13. Sistematización de la calificación global.

Artículo 14. Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global.

Título tercero. Régimen de calificación pormenorizada.

Capítulo I. Calificación urbanística pormenorizada.

Artículo 15. Sistematización de la calificación pormenorizada.

Artículo 16. Régimen de edificación y uso de las subzonas pormenorizadas.

Artículo 17. Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada.

II. kapitulua. Eraikingintza sistematizatzeko eta zehazteko araubidea.

18. artikulua. Eraikigarritasuna sistematizatu eta arautzeko araubide orokorra.

19. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpide orokorrak.

Laugarren titulua. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak erregulatzeko araubidea.

20. artikulua. Ur-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak. Irizpide orokorrak Sistematizazioa eta tratamenduaren araubidea.

Bosgarren titulua. Lurzoruaren eraikingintzaren eta erabileraren ordenantza erregulatzailerak.

I. kapitulua. Xedapen orokorrak.

22. artikulua. Kontzeptuen terminologia.

23. artikulua. Eraikingintzaren profila zehazteko irizpideak.

24. artikulua. Eraikinen altuera eta fatxadaren solairu bakoitzak duen altuera neurtzeko irizpideak.

25. artikulua. Eraikingintzaren baldintza orokorrak.

II. kapitulua. Hiri-lurzoruko eta lurzoru urbanizagarriko eraikingintzaren eta erabileraren ordenantzak.

Lehen sekzioa. Bizitegitarako partzelen eraikingintzaren eta erabileraren ordenantzak.

Lehenengo azpisekzioa. Eraikinen formaren ordenantza erregulatzailerak.

26. artikulua. Eraikinen lerrokadurak.

27. artikulua. Sestarak.

28. artikulua. Eraikinen gehienezko hondoa.

29. artikulua. Eraikinen altuera eta solairu kopurua.

30. artikulua. (Estaldurak).

31. artikulua. Gorputz irtenak (hegalkinak).

32. artikulua. Patioak.

33. artikulua. Erabileraren pribatuko espazio eraikiezinak sestra gainean.

34. artikulua. Eraikinen bolumena.

35. artikulua. Eskailerak.

36. artikulua. Igogailuak.

37. artikulua. Bizitegi-eraikinetako garajeen baldintzak.

38. artikulua. Aparkalekuak.

39. artikulua. Gehieneko etxebizitza kopurua.

Bigarren azpisekzioa. Partzelen eta eraikinen erabileraren arau erregulatzailerak.

40. artikulua. Baimendutako erabileraren araubide orokorra.

41. artikulua. Sotoko eta erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.

42. artikulua. Beheko solairuko eta solairuarterko lokalak erabiltzeko baldintzak.

43. artikulua. Goi-solairuak erabiltzeko baldintzak.

44. artikulua. Estalkipeko solairuak erabiltzeko baldintzak.

45. artikulua. Portxe eta area pribatu eraikiezinak erabiltzeko baldintzak sestra gainean.

Hirugarren azpisekzioa. Lokalen bizigarritasun baldintzak.

46. artikulua. Baldintza orokorrak.

Capítulo II. Régimen de sistematización y determinación de la edificabilidad.

Artículo 18. Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.

Artículo 19. Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física.

Título cuarto. Régimen de regulación de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

Artículo 20. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales. Sistematización y régimen de tratamiento.

Título quinto. Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo.

Capítulo I. Disposiciones de carácter general.

Artículo 22. Terminología de conceptos.

Artículo 23. Criterios de determinación del perfil de edificación.

Artículo 24. Criterios de medición de la altura de edificación y la altura en fachada de las distintas plantas de la misma.

Artículo 25. Condiciones de edificación de carácter general.

Capítulo II. Ordenanzas de edificación y uso en suelo urbano y urbanizable.

Sección primera. Ordenanzas de edificación y uso de parcelas residenciales.

Subsección primera. Ordenanzas reguladoras de la forma de la edificación.

Artículo 26. Alineaciones de la edificación.

Artículo 27. Rasantes.

Artículo 28. Fondo máximo la edificación.

Artículo 29. Altura y número de plantas de las edificaciones.

Artículo 30. Cubiertas.

Artículo 31. Cuerpos salientes (vuelos).

Artículo 32. Patios.

Artículo 33. Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.

Artículo 34. Volumen de los edificios.

Artículo 35. Escaleras.

Artículo 36. Ascensores.

Artículo 37. Condiciones de los garajes en las edificaciones residenciales.

Artículo 38. Aparcamientos.

Artículo 39. Número máximo de viviendas.

Subsección segunda. Ordenanzas reguladoras del uso las parcelas y edificaciones.

Artículo 40. Régimen general de los usos autorizados.

Artículo 41. Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.

Artículo 42. Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.

Artículo 43. Condiciones de uso de las plantas altas.

Artículo 44. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

Artículo 45. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

Subsección tercera. Condiciones de habitabilidad de los locales.

Artículo 46. Condiciones generales.

47. artikulua. Etxebizitzarako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

48. artikulua. Baimendutako beste erabilera batzuetarako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

49. artikulua. Garajerako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

Laugarren azpisekzioa. Instalazioen eraikuntza kalitatearen eta funtzionaltasunaren baldintzak.

50. artikulua. Baldintza orokorrak.

51. artikulua. Lokalen akabera eta gutxieneko instalazioak.

52. artikulua. Saneamendu-instalazioak.

53. artikulua. Aireztatzeko eta erregai-produktuak husteko instalazioak.

54. artikulua. Dardara eta zaraten kontrola.

Bosgarren azpisekzioa. Bizitegirako eraikinen segurtasun baldintzak.

55. artikulua. Baldintza orokorrak.

56. artikulua. Baoen babesa.

57. artikulua. Teilatueterako eta estalkietarako irteerak.

Seigarren azpisekzioa. Tratamendu estetikoari buruzko baldintzak.

58. artikulua. Fatxaden baldintza erregulatuak.

59. artikulua. Eraikuntzetan erabili beharreko materialen baldintza arautzaileak.

60. artikulua. Partzelen itxiturak.

Zazpigarren azpisekzioa. Jabari baldintza orokorrak.

61. artikulua. Domeinu araubide orokorra.

62. artikulua. Erabilera publikoko zortasunei buruzko baldintzak.

63. artikulua. Zerbitzu-elementuak jartzea eta fatxadak aldatzea.

64. artikulua. Partzelen arteko zortasunak.

65. artikulua. Nahitaezko jabetza loturak.

Bigarren sekzioa. Partzela industrialen («b» partzelak) eraikintzaren eta erabileraren ordenantzak.

66. artikulua. Eraikigarritasuna eta eraikinen forma arautzeko baldintza orokorrak.

67. artikulua. Erabilera-baldintza orokorrak.

68. artikulua. Funtzionaltasun, higiene, segurtasun, eraikuntza-kalitate eta tratamendu estetiko baldintza orokorrak.

69. artikulua. Beste baldintza batzuk.

Hirugarren sekzioa. Hirugarren sektoreko partzelen eraikuntza eta erabilerari buruzko ordenantzak.

70. artikulua. Eraikintzaren baldintza orokorrak.

71. artikulua. Erabilera-baldintza orokorrak.

72. artikulua. Bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta domeinuko baldintza orokorrak.

Laugarren sekzioa. Komunitate ekipamenduko eta zerbitzu azpiegituretako partzelen eraikintzaren eta erabileraren ordenantzak.

73. artikulua. Eraikintzaren baldintza orokorrak.

74. artikulua. Erabilera-baldintza orokorrak.

75. artikulua. Eraikuntzen funtzio, eraikuntza, osasun eta segurtasun baldintzak.

III. kapitulua. Lurzoru urbanizaezineko eraikintzaren eta erabileraren ordenantzak.

Artículo 47. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.

Artículo 48. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a otros usos autorizados.

Artículo 49. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a garaje.

Subsección cuarta. Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones.

Artículo 50. Condiciones generales.

Artículo 51. Acabado e instalaciones mínimas de los locales.

Artículo 52. Instalaciones de saneamiento.

Artículo 53. Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.

Artículo 54. Control de vibraciones y ruidos.

Subsección quinta. Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales.

Artículo 55. Condiciones generales.

Artículo 56. Protección de huecos.

Artículo 57. Salidas a tejados y cubiertas.

Subsección sexta. Condiciones de tratamiento estético.

Artículo 58. Condiciones reguladoras de las fachadas.

Artículo 59. Condiciones reguladoras de los materiales a emplear en las edificaciones.

Artículo 60. Cierres de parcela.

Subsección séptima. Condiciones generales de dominio.

Artículo 61. Régimen general de dominio.

Artículo 62. Condiciones relativas a las servidumbres de uso público.

Artículo 63. Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.

Artículo 64. Servidumbres entre parcelas.

Artículo 65. Vinculaciones de propiedad obligatoria.

Sección segunda. Ordenanzas de edificación y uso en parcelas industriales (parcelas «b»).

Artículo 66. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación.

Artículo 67. Condiciones generales de uso.

Artículo 68. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.

Artículo 69. Otras condiciones.

Sección tercera. Ordenanzas de edificación y uso de parcelas terciarias.

Artículo 70. Condiciones generales de edificación.

Artículo 71. Condiciones generales de uso.

Artículo 72. Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.

Sección cuarta. Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios.

Artículo 73. Condiciones generales de edificación.

Artículo 74. Condiciones generales de uso.

Artículo 75. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

Capítulo III. Ordenanzas de edificación y uso en el suelo no urbanizable.

- Lehen sekzioa. Xedapen orokorrak.
76. artikulua. Definizioa.
77. artikulua. Eraikingintza eta erabilera baldintzak.
78. artikulua. Hirigintza-baldintzak eta inguruaren tratamendu baldintzak,
79. artikulua. Landa errepideak eta bideak.
80. artikulua. Ibilgailuentzako pistak.
81. artikulua. Intereseko landaretzaren babesa.
82. artikulua. Faunaren babesa.
83. artikulua. Area higagarriak edo higadura aktibokoak.
84. artikulua. Lurpeko uren babesa.
85. artikulua. Ibai-ibilguen babesa.
86. artikulua. Airetiko lineei aplikatu beharreko baldintzak.
87. artikulua. Telefonía mugikorrekoren antenak eta antzeko telekomunikazio-zerbitzuak.
88. artikulua. Eraikuntza mugikorrekoren edo aurrefabrikatuak ezartzea.
89. artikulua. Lursailaren egokitzapenak.
90. artikulua. Ingurumenaren eta paisaiaren babesa eta integrazioa.
91. artikulua. Eraikingintzaren araubide orokorraren irizpide orokor erregulatuak.
92. artikulua. Lurzoru urbanizaezineko eraikin finkatuak eta antolamenduz kanpokoak.
- Bigarren sekzioa. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko berariazko xedapenak.
93. artikulua. Erauzketa erabilerak.
94. artikulua. Nekazaritzako ustiategi arruntak.
95. artikulua. Nekazaritza-ekoizpeneko erabilerarako eraikuntzak eta instalazioak eta horien osagarri diren erabileretarakoak, nekazaritzako ustiategi arruntei lotuak.
96. artikulua. Nekazaritza-ustiategietan bizitegi-erabilera osagarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintzak.
97. artikulua. Bordak.
98. artikulua. Nekazaritza erabilera profesionalizatu gabeak. Aisialdiko nekazaritza-jardueretarako txabolak eta estalpeak.
99. artikulua. Nekazaritzako industriak.
100. artikulua. Bizitegi erabilera autonomoak.
101. artikulua. Obra publikoei lotutako erabilerak eta instalazioak.
102. artikulua. Baimena jaso dezaketen beste erabilera eta eraikin ez-landatar batzuk.
103. artikulua. Kanpamentu turistikoak.
104. artikulua. Nekazaritza-turismoko establezimenduak, aterpetxeak edo antzeko beste jarduera eta eraikuntza batzuk ezartzea.
- Hirugarren sekzioa. Lurzoru urbanizaezinean araubidea erregulatzeko irizpide formalak.
105. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean erregimena arautzen duten aurreikuspenen araudiarekiko lotura.
106. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean plangintza berezia egitea.
107. artikulua. Gutxieneko partzela eta partzelazio-baldintzak. Erregistro-eremuaren formalizazioa, lursailen eta bertan kokatutako erabilera eta eraikinen artean.
- Seigarren titulua. Ondare katalogatua babesteko arauak.

- Sección primera. Disposiciones de carácter general.
- Artículo 76. Definición.
- Artículo 77. Condiciones de edificación y uso.
- Artículo 78. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.
- Artículo 79. Carreteras y caminos rurales.
- Artículo 80. Pistas para vehículos.
- Artículo 81. Protección de la vegetación de interés.
- Artículo 82. Protección de la fauna.
- Artículo 83. Áreas erosionables o de erosión activa.
- Artículo 84. Protección de las aguas subterráneas.
- Artículo 85. Protección de cauces fluviales.
- Artículo 86. Condiciones aplicables a los tendidos aéreos.
- Artículo 87. Antenas de telefonía de móvil y servicios de telecomunicaciones similares.
- Artículo 88. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.
- Artículo 89. Acondicionamientos del terreno.
- Artículo 90. Protección e integración medioambiental y paisajística.
- Artículo 91. Criterios generales reguladores del régimen general de edificación.
- Artículo 92. Edificios consolidados y fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.
- Sección segunda. Disposiciones específicas reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones autorizados en el suelo no urbanizable.
- Artículo 93. Usos extractivos.
- Artículo 94. Explotaciones agrarias comunes.
- Artículo 95. Construcciones e instalaciones destinadas a usos de producción agraria y/o a usos complementarios de los anteriores, vinculados a explotaciones agrarias comunes.
- Artículo 96. Condiciones de autorización e implantación de usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.
- Artículo 97. Las bordas.
- Artículo 98. Usos agrarios no profesionalizados. Las chabolas y cobertizos destinados a actividades agrarias de ocio.
- Artículo 99. Industrias agrarias.
- Artículo 100. Usos residenciales autónomos.
- Artículo 101. Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas.
- Artículo 102. Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización.
- Artículo 103. Campamentos turísticos.
- Artículo 104. Implantación de agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.
- Sección tercera. Criterios de carácter formal reguladores del régimen del suelo no urbanizable.
- Artículo 105. Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.
- Artículo 106. Formulación de planeamiento especial en suelo no urbanizable.
- Artículo 107. Parcela mínima y condiciones de parcelación. Formalización del vínculo registral entre los terrenos y los usos y edificaciones emplazados en ellos.
- Título sexto. Normas de protección del patrimonio catalogado.

108. artikulua. Katalogatutako elementuak babesteko araubidearen formulazioa.

109. artikulua. Katalogatutako ondasun eta elementuak babesteko araubide orokorra.

110. artikulua. Katalogatutako ondasun eta elementu erai-kiak babesteko araubidea.

111. artikulua. Ustezko arkeologiguneak babesteko araubidea.

112. artikulua. Natura intereseko ondarea babesteko araubidea.

Zazpigarren titulua. Plangintzaren hirigintza sailkapen, garapen eta egikaritze araubidea.

I. kapitulua. Lurzoruaren sailkapena, proiektatutako hirigintza garapenei lotutako eskubideak eta betebeharrak.

113. artikulua. Lurzoruaren sailkapenaren araubidea.

114. artikulua. Hiri-lurzoria eta lurzoru horren kategoriak.

115. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

116. artikulua. Lurzoru urbanizaezina.

117. artikulua. Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lursailen jabeen eskubideak eta betebeharrak.

118. artikulua. Eraikigarritasuna handitzeagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hiri-garapenei lotutako eskubideak eta betebeharrak.

119. artikulua. Hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hiri-garapenekin lotutako eskubideak eta betebeharrak urbanistikoak, urbanizazio finkatuaren gabezia edo gutxiegitasuna dela eta.

120. artikulua. Eraikigarritasuna handitzeagatik hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hiri-garapenei lotutako eskubideak eta betebeharrak.

II. kapitulua. Plangintzaren garapena

121. artikulua. Plan Orokorra garatzeko araubide orokorra.

122. artikulua. Hiri-lurzoruaren plangintza.

123. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko plangintza.

124. artikulua. Lurzoru urbanizaezinen plangintza.

125. artikulua. Garapen plangintzaren eduki materiala eta dokumentala.

III. kapitulua. Plangintza egikaritzea.

126. artikulua. Xedapen orokorrak

127. artikulua. Hiri-lurzoruan hiri-antolamendua gauzatzeko araubidea.

128. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hiri-antolamendua gauzatzeko araubidea.

129. artikulua. Plangintza lurzoru urbanizaezinean egikaritzeko araubidea.

IV. kapitulua. Eraikigarritasuna esleitzeko araubide orokorra.

130. artikulua. Irizpide orokorrak.

131. artikulua. Hiri-lurzoruaren eraikigarritasun urbanistiko esleitzeko araubidea.

132. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eraikigarritasun urbanistikoa esleitzeko araubidea.

133. artikulua. Erabileren haztapen-koefizienteak.

V. kapitulua. Urbanizazioa egikaritzeko araubide orokorra.

134. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak egiteko araubidea.

Artículo 108. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

Artículo 109. Régimen general de protección de los bienes y elementos catalogados.

Artículo 110. Régimen de protección de los bienes y elementos construidos catalogados.

Artículo 111. Régimen de protección de las zonas de presunción arqueológica.

Artículo 112. Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico.

Título séptimo. Régimen de clasificación urbanística, desarrollo y ejecución del planeamiento.

Capítulo I. Clasificación del suelo, derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos proyectados.

Artículo 113. Régimen de clasificación del suelo.

Artículo 114. El suelo urbano y sus categorías.

Artículo 115. El suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 116. El suelo no urbanizable.

Artículo 117. Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado.

Artículo 118. Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Artículo 119. Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Artículo 120. Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbanizable.

Capítulo II. Desarrollo del planeamiento.

Artículo 121. Régimen general de desarrollo del Plan General.

Artículo 122. Planeamiento en suelo urbano.

Artículo 123. Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 124. Planeamiento en suelo no urbanizable.

Artículo 125. Contenido material y documental del planeamiento de desarrollo.

Capítulo III. Ejecución del planeamiento.

Artículo 126. Disposiciones de carácter general.

Artículo 127. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

Artículo 128. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 129. Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.

Capítulo IV. Régimen general de asignación de la edificabilidad.

Artículo 130. Criterios generales.

Artículo 131. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.

Artículo 132. Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 133. Los coeficientes de ponderación de usos.

Capítulo V. Régimen general de ejecución de la urbanización.

Artículo 134. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.

135. artikulua. Hirigintza-obren proiektuen eduki material eta dokumentala.

136. artikulua. Hirigintza-obren proiektuak direla-eta antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.

137. artikulua. Udalekoak ez diren sustatzaileen urbanizazio-obren proiektuak gauzatzeari.

VI. kapitulua. Eraikintza egikaritzeko araubidea.

138. artikulua. Hiri-lurzoruan eraikitzeko ahalmena erabiltzeko araubidea.

139. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektoretan eraikitze ahalmena erabiltzeko araubidea.

140. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeko eta baimendutako jarduerak a ezartzeko ahalmena erabiltzeko araubidea.

141. artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen edota antolamendutik kanpo dauden eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

142. artikulua. Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan onura publikoko edo gizarte intereseko behin-behineko erailerak ezartzea.

Zortzigarren titulua. Lizentziak eskatzeko eta izapidetzeko era eta, halaber, horiei dagozkien proiektuen edukia erregulatzeko ordenantzak.

I. kapitulua. Lizentzia eskuratzeko prozedura.

143. artikulua. Lizentzia behar duten egintzak.

144. artikulua. Lizentziak emateko eskumenak.

145. artikulua. Lizentziak izapidetzea.

146. artikulua. Lizentziaren balioa eskabidean sartu beharreko berariazko agiriak.

LEHEN TITULUA

HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRAREN APLIKAZIOARI BURUZKO XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Aplikazio eremua.

Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau (HAPO), indarrean sartzetik, Errezilgo udalerrira osoan aplikatuko da.

2. artikulua. Indarrean irauteko baldintzak.

1. Proiektu honek ordeztu eta, beraz, indargabetu egiten ditu, bai indarrean dauden Errezilgo Arau Subsidiarioetan (Gipuzkoako Foru Aldundiko Diputatuen Kontseiluak 1996ko maiatzaren 7an emandako ebazpenaren bidez behin betiko onetsitakoak), bai geroago haiek aldatzeko, osatzeko edo garatzeko onartutako dokumentu urbanistikoa.

2. Nolanahi ere, aurreko 1. paragrafoan aipatutako dokumentuak finkatu egiten dira Plan Orokor honetan, arau partikularrak barne, ezarritako kasuetan eta baldintzetan.

3. Proiektu honetan jasotako xedapenen baten deuseztapena, deuseztatzeak edo aldatzeak ez dio gainerakoari eragiten, salbu eta horietakoren bat aplikatze bada, haien arteko lotura edo mendekotasuna dela eta.

3. artikulua. Plan Orokorra osatzen duten dokumentuak eta horien arau edo orientazio izaera.

1. Plan Orokor honek honako dokumentu hauek ditu:

— A dokumentua, Memoria.

— B dokumentua, Hirigintza arauak.

— C dokumentua, Azterketa ekonomikoa Jarduketara programa.

— D dokumentua, Planoak.

Artículo 135. Contenido material y documental mínimo de los proyectos de obras de urbanización.

Artículo 136. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización.

Artículo 137. Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.

Capítulo VI. Régimen de ejecución de la edificación.

Artículo 138. Régimen de ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.

Artículo 139. Régimen de ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 140. Régimen de ejercicio de la facultad de edificar e implantar actividades autorizadas en suelo no urbanizable.

Artículo 141. Edificaciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y/o fuera de ordenación.

Artículo 142. Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y urbanizable.

Título octavo. Ordenanzas reguladoras de la solicitud y tramitación de las licencias, así como del contenido de los correspondientes proyectos.

Capítulo I. Procedimiento para la obtención de licencia.

Artículo 143. Actos sujetos a licencia.

Artículo 144. Competencias para otorgar licencias.

Artículo 145. Tramitación de las licencias.

Artículo 146. Documentación específica a incluir en la solicitud según el carácter de la licencia.

TÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES SOBRE LA APLICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

Artículo 1. *Ámbito de aplicación.*

El presente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) será de aplicación, desde su entrada en vigor, en todo el término municipal de Errezil.

Artículo 2. *Condiciones de vigencia.*

1. El presente proyecto sustituye, y, por tanto deroga, las determinaciones establecidas tanto en las vigentes Normas Subsidiarias de Errezil aprobadas definitivamente por la resolución del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 7 de mayo de 1996 como en los documentos urbanísticos aprobados con posterioridad con el fin de proceder a su modificación, complemento o desarrollo.

2. En todo caso, los documentos mencionados en el anterior apartado 1 se consolidan en los supuestos y términos establecidos, en su caso, en este Plan General, incluidas sus Normas Particulares.

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

Artículo 3. *Documentos constitutivos del Plan General y carácter normativo u orientativo de los mismos.*

1. Este Plan General contiene los siguientes documentos:

— Documento «A. Memoria».

— Documento «B. Normas Urbanísticas».

— Documento «C. Estudio Económico. Programa de Actuación».

— Documento «D. Planos».

2. «A Memoria» dokumentuak sei zati bereizi hauek ditu:
 - A.1 dokumentua, Memoria.
 - A.2 dokumentua, Ingurumen jasangarritasunari buruzko txostena.
 - A.3 dokumentua, Txosten akustikoa.
 - A.4 dokumentua, Ingurumen Eraginaren Prebentziozko Txostenaren justifikazio memoria.
 - A.5 dokumentua, Nekazaritzako afekzio sektoriala.
 - A.6 dokumentua, Uraren Euskal Agentziaren ebazpena.
3. B. Hirigintza Arauak dokumentuak hiru zati bereizi hauek ditu:
 - B.1 dokumentua, Hirigintza arau orokorrak.
 - B.2 dokumentua, Hirigintza Eremuen Hirigintza Arau Partikularrak.
 - B.3 dokumentua, Katalogoa.
4. C. Azterketa Ekonomikoa. Jarduketa Programa dokumentuak hiru zati bereizi hauek ditu:
 - C.1 dokumentua, Ekonomia eta finantza bideragarritasunaren memoria.
 - C.2 dokumentua, Jasangarritasun ekonomikoaren memoria.
 - C.3 dokumentua, Jarduketa programa.
5. D. Planoak dokumentuak zazpi zati bereizi hauek ditu:
 - I. Informazioa.
 - II. Egiturazko antolamendua.
 - III. Antolamendu xehatua.
 - IV. Egikaritze urbanistikoaren baldintzak.
 - V. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.
 - VI. Azpiegitura orokorren eskemak.
 - VII. Zorguneak.
6. Plan Orokorraren arau-edukia bertako dokumentu guztietan jasotako zehaztapen guztiek osatzen badute ere, zentzu hertsian, jarraian adierazten diren salbuespenekin, honako dokumentu hauetan bildutako zehaztapenek dute arau-izaera: «B. Hirigintza arauak» dokumentua, eta «D.II Egiturazko antolamendua», «D.III Antolamendu xehaketa», «D.IV. Egikaritze urbanistikoaren baldintzak» eta «D.V Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» planoak.

Salbuespen horiek eragiten diete «B. Hirigintza arauak» dokumentuko zehaztapenei, barne harturik dokumentu hau berau eta «V. Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak» planoak, zeintzuek, Plan Orokor honetan adierazitako supostuetan, informazio eta orientazio izaera duten, ez arau-emailea.
7. Aurreko paragrafoan aipatutako dokumentuetan jasotako arau-mailako aurreikuspenek, oro har, hurrengo artikuluan adierazitako izaera eta arau-maila dituzte.
8. «A. Memoria» eta «C. Azterketa ekonomikoa. Jarduera-programa» dokumentuak eta «D.I. Informazioa», «D.VI. Azpiegitura orokorren eskema» eta «D.VII. Zortasunak» planoak, bai eta horien edukia ere, gainerako dokumentuetan sartutako proposamenen berri emateko dira, eta, aldi berean, proposamen horiek justifikatzeko eta interpretatzeko.
9. «B. Arau Publikoak» eta «D.II Egitura Antolamendua» (D.III) agirietako plano eta genero arauen multzoa. Antolamendu xeha-

2. El documento «A. Memoria» incluye las seis partes diferenciadas siguientes:
 - Documento «A.1. Memoria».
 - Documento «A.2. Informe de sostenibilidad ambiental (ECIA)».
 - Documento «A.3. Informe acústico».
 - Documento «A.4. Memoria justificativa IPIA».
 - Documento «A.5. Afección sectorial Agraria».
 - Documento «A.6. Resolución Agencia Vasca del Agua».
3. El documento «B. Normas Urbanísticas» incluye las tres partes diferenciadas siguientes:
 - Documento «B.1. Normas Urbanísticas Generales».
 - Documento «B.2. Normas Urbanísticas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos (AU)».
 - Documento «B.3. Catálogo».
4. El documento «C. Estudio Económico. Programa de Actuación» incluye las tres partes diferenciadas siguientes:
 - Documento «C.1. Estudio de viabilidad económico financiera».
 - Documento «C.2. Memoria de sostenibilidad económica».
 - Documento «C.3. Programa de Actuación».
5. El documento «D. Planos» incluye las siete partes diferenciadas siguientes:
 - I. Información.
 - II. Ordenación Estructural.
 - III. Ordenación Pormenorizada.
 - IV. Condiciones de ejecución urbanística.
 - V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
 - VI. Esquemas de infraestructuras generales.
 - VII. Servidumbres.
6. Si bien el contenido normativo del Plan General está conformado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de los documentos del mismo, en un sentido estricto, con las salvedades que se indican a continuación, tienen carácter normativo las determinaciones incluidas en los documentos «B. Normas Urbanísticas», y los planos «D.II Ordenación Estructural», «D.III. Ordenación Pormenorizada», «D.IV. Condiciones de ejecución urbanística» y «D.V Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística».

Esas salvedades inciden en las específicas determinaciones de los citados documentos «B. Normas Urbanísticas», incluido este documento y los planos «V Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» que, en los supuestos expresamente indicados en este Plan General, tienen carácter informativo y orientativo y no normativo.

7. Las previsiones de carácter normativo incluidas en los documentos mencionados en el apartado anterior tienen, con carácter general, la naturaleza y el rango normativo expuestos en el siguiente artículo.
8. Los documentos «A. Memoria», «C. Estudio Económico. Programa de Actuación», y los planos «D.I. Información», «D.VI. Esquemas de infraestructuras generales», D.VII. Servidumbres, así como el contenido de los mismos, tienen carácter informativo, al tiempo que justificativo e interpretativo, de las propuestas incluidas en los restantes documentos.
9. El carácter normativo de los planos y gráficos incluidos en los documentos «B. Normas Urbanísticas», y los planos «D.II

tua, D.IV Ur-exekuziorako baldintzak eta D.V Ur-antolamenduaren gainjarritako baldintza gainjarriak horiek egin direneko euskarri informatikora eta paperezko argitalpenera hedatzen dira.

10. Oro har, Plan Orokor honetako dokumentu arau-emaile-
etako zehaztapenen artean sor daitezkeen desadostasunak indar-
reko legerian ezarritako irizpideen arabera ebaztiko dira (horri
dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2006ko
ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 7.
artikuluaren ezarritako irizpideak, bai eta, hala badagokio, lege hori
garatzeko sustatzen diren xedapenetan ezarritakoak ere).

Horri dagokionez, eremu, zona, partzela eta abarren neurke-
tei, partzelen eta eraikinen lerrokatadura eta sestren zehaztape-
nari eta abarri lotutako aurreikuspenei dagokienez, digitalizatu-
tako arau-planoen gainean egin eta/edo lortzen direnek lehen-
tasun handiagoa izango dute paperezko edizioen gainean egin
daitezkeenak baino.

Horrekin bat etorritik, bat ez badatoz edo irizpide desberdinak
badituzte funtsean orokorrak diren gaien eta/edo haien oina-
rriaren inguruan, hala nola eremuen neurketan (zona globalak;
azpizona xehakatuak; partzelak; lurzoru motak eta kategoriak;
Hirigintza eremuak eta azpierrezak; edozein motatako egikari-
tze urbanistikotako eremuak, eta abar), lerrokataduren eta ses-
tren zehaztapenean eta abarretan lehenetasun handiagoa izan-
go dute Plan Orokor honen plano arau-emaile digitalizatuek gai-
nerako dokumentuetakoek baino, paperezko edizioenek barne.

4. artikulua. Plan Orokorraren arau mailako zehaztapenen
maila eta arau lotura.

1. Hirigintza zehaztapenen modalitateak.

Planaren izaera, arau-maila eta esku-hartze materialaren
eremua kontuan hartuta, eta dagozkion salbuespenak alde ba-
tera utzi gabe, Plan Orokor honetako zehaztapenak jarraian
azalduko diren modalitateetan sartuko dira:

- Egiturazko antolamenduko zehaztapen urbanistikoa.
- Antolamendu xehakatuaren zehaztapenak.
- Hirigintza antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.
- Hirigintza ondarearen katalogoaren zehaztapen erregula-
tzaileak.
- Bestelako zehaztapenak.

2. Hirigintza zehaztapenak aldatzeko edo osatzeko irizpi-
de orokorrak.

Dagozkion salbuespenak alde batera utzi gabe, zehaztapen
horien aldaketa zehaztapen horien arau-lerrunak kasu bakoitze-
an eskatzen dituen prozedura-mugen mende egongo da, zehaz-
tapen horien izaerari eta Plan honetan horri buruz ezartzen den
sistematizazioari dagokiona aintzat hartuta.

3. Egiturazko antolamenduaren zehaztapenak.

A. Plan Orokor honi dagokionez, egiturazko antolamendu-
aren zehaztapen urbanistikoa, besteak beste ondokoak arau-
zen dituztenek osatuak izango dira:

- Zonifikazio eta kalifikazio globalaren araubidea.
- Saillkapen urbanistikoa.
- Hirigintza garapena, programazio eta egikaritzearen oina-
rizko edo egiturazko jarraibideak, Plan Orokor honetan berariaz
halakotzat jotzen direnak.
- Plan Orokor honetan egiturazko izaera berariaz aitortzen
zaizkien bestelako zehaztapenak.

Ordenación Estructural», «D.III. Ordenación Pormenorizada»,
«D.IV Condiciones de ejecución urbanística» y «D.V Condicionan-
tes superpuestos a la ordenación urbanística» se extiende tanto
al soporte informático en el que han sido elaborados, como a su
edición en papel.

10. Con carácter general, las divergencias que, en su
caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los dis-
tintos documentos normativos de este Plan General serán re-
sueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legisla-
ción vigente (se han de tener en cuenta a ese respecto, entre
otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de
Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las dis-
posiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo).

A ese respecto, las previsiones asociadas a las mediciones
de ámbitos, zonas, parcelas, etc., a la determinación de aline-
aciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes
y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados prima-
rán respecto de las que puedan realizarse sobre las ediciones
en papel de los mismos.

En consonancia con ello, en caso de discrepancia o dispa-
ridad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo funda-
mentalmente gráfico, como la medición de ámbitos (zonas globales;
subzonas pormenorizadas; parcelas; clases y categorías de suelo;
ámbitos y subámbitos urbanísticos; ámbitos de ejecución urbanís-
tica de cualquier naturaleza; etc.), la determinación de alineacio-
nes y rasantes, etc., prevalecerán las conclusiones que resulten
de los planos normativos digitalizados de este Plan General, fren-
te a las que consten o resulten de los restantes documentos del
mismo, incluidas las ediciones en papel de aquéllos.

Artículo 4. Rango y vinculación normativa de las determi-
naciones de carácter normativo del Plan General.

1. Modalidades de determinaciones urbanísticas.

En atención a su naturaleza, a su rango normativo, y al cam-
po de intervención material de las mismas, y sin perjuicio de las
correspondientes salvedades, las determinaciones de este Plan
General se integran en las modalidades que se exponen a conti-
nuación:

- Determinaciones urbanísticas de ordenación estructural.
- Determinaciones de ordenación pormenorizada.
- Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.
- Determinaciones reguladoras del Catálogo del Patrimonio
Urbanístico.
- Otro tipo de determinaciones.

2. Criterios generales de modificación o complementación
de las determinaciones urbanísticas.

Sin perjuicio de las correspondientes salvedades, la modifi-
cación de esas determinaciones se sujetará a los trámites pro-
cedimentales que, en cada caso, exija el rango normativo de las
mismas, derivado de su propia naturaleza y de la sistematiza-
ción que al respecto se establece en este Plan.

3. Determinaciones de ordenación estructural.

A. En lo que se refiere a este Plan General, las determina-
ciones urbanísticas de ordenación estructural están conforma-
das por el conjunto de las reguladoras de, entre otras, las si-
guientes cuestiones:

- El régimen de zonificación y calificación global.
- La clasificación urbanística.
- Las pautas básicas o estructurales del desarrollo, la pro-
gramación y la ejecución urbanísticas, a las que de manera ex-
presa se otorga esa naturaleza en este Plan General.
- Otro tipo de determinaciones a las que en este Plan Gene-
ral se otorga asimismo y de manera expresa carácter estructural.

B. Zehazki, egiturazko izaera dute honako hauetan jasotako zehaztapenek:

* Dokumentu honetan bertan, zati hauetan:

– Lehen titulua (Hiri Antolamenduko Plan Orokorren aplikazioari buruzko xedapen orokorrak), artikuluko guztietan.

– Bigarren titulua (Lurzoruaren Egiturazko Kalifikazio Urbanistikoaren araubidea), artikuluko guztietan.

– Hirugarren Tituluko (Kalifikazio xehakatuaren araubidea) 16, 18.3 eta 19. artikulukoak.

– Bosgarren tituluko (Lurzoru urbanizaezineko eraikingintza eta erabileraren ordenantzak) III. kapitulua (Lurzoruaren eraikingintza eta erabileraren ordenantza erregulatzailerak), artikuluko guztietan.

– VII. Tituluko (Lursailen sailkapenaren eta plangintza garapen eta egikaritzearen araubidea) I. kapitulua (Lurzoruaren sailkapena. Proiektatutako garapen urbanistikoari lotutako eskubideak eta betebeharrak), hiri-lurzoruaren kategoriei dagozkien zatietan izan ezik.

– Zazpigarren tituluko (Plangintza garapena) bigarren kapitulua (Lursailen sailkapen, garapen eta egikaritzearen araubidea), indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera, bertan jasotako aurreikuspenek egiturazko izaera duten artikuluko eta alderdi guztietan.

* «B.2 dokumentuan (Hirigintza arau partikularrak) jasotako eremu urbanistiko bakoitzaren 3. atala (Egiturazko araubide urbanistikoa).

* «D Planoak» dokumentuko «II. Egiturazko antolamendua» planoak.

* Egitura izaera dutelako, aurrekoekin pareka daitezkeen gainerako zehaztapenak.

C. Dokumentu honetan berriaz ezarritako tolerantzia eragokitzen diren jarduketak izan ezik, zehaztapen horiek aldatzeko edo osatzeko plangintza orokorraren mailako espediente bat osatzea eskatuko da.

4. Antolamendu xehatuaren zehaztapenak.

A. Plan Orokor honi dagokionez, antolamendu xehatua arautzen duten zehaztapen urtarrek honako alderdi hauek arautzen dituzte, besteak beste:

– Zonifikazioaren eta kalifikazio xehatuaren araubidea.

– Hiri lurzoruen kategorizazioa.

– Indarrean dagoen Hirigintzako legeriak izaera hori aitortzen dien programazioari eta egikaritze urbanistikoari.

– Orobat, izaera xehatua duten bestelako zehaztapenak.

B. Zehatzago esanda, honako hauetan jasotako zehaztapen xehetasun izaera daude:

* Dokumentu honetan bertan, zati hauetan:

– Hirugarren Titulua (Kalifikazio xehatua), artikuluko guztietan, 18.3 eta 19. artikuluetan izan ezik, horien aurreikuspenek egiturazkoak baitira.

– Bosgarren titulua (Eraikuntza eta lurzoruaren erabilera arautzeko ordenantzak), lurzoru urbanizaezina arautzeko aurreikuspenek buruzkoa izan ezik.

– Zazpigarren Titulua (Lurra sailkatzeko araubidea, plangintza garapena eta egikaritzea), salbu eta, aurreko 3. atalean azaldutakoaren arabera, egiturazko antolamenduaren berrezko maila duten aurreikuspenek dagoekenez.

B. Más en concreto, tienen carácter estructural las determinaciones contenidas en:

* En este mismo documento, en:

– El Título Primero (Disposiciones generales sobre la aplicación del Plan General de Ordenación Urbana), en todos sus artículos.

– El Título Segundo (Régimen de Calificación Urbanística Estructural del Suelo), en todos sus artículos.

– Los artículos 16, «18.3» y «19» del Título Tercero (Régimen de Calificación Pormenorizada).

– El Capítulo III (Ordenanzas de Edificación y uso en el suelo no urbanizable) del Título Quinto (Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo), en todos sus artículos.

– El Capítulo I (Clasificación del suelo. Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos proyectados) del Título Séptimo (Régimen de Clasificación de los terrenos, desarrollo y ejecución del planeamiento), salvo en las partes referentes a la categorización del suelo urbano.

– El Capítulo Segundo (Desarrollo del Planeamiento) del Título Séptimo (Régimen de clasificación de los terrenos, desarrollo y ejecución del planeamiento), en todos aquellos artículos y extremos en los que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, las previsiones contenidas en ellos tienen carácter estructural.

* El apartado 3 «Régimen Urbanístico Estructural» de cada ámbito urbanístico del documento «B.2 Normas Urbanísticas Particulares».

* Los planos «II. Ordenación estructural» del documento «D. Planos».

* Las restantes determinaciones asimilables a las anteriores en atención a su carácter estructural.

C. Con excepción de aquéllas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, la modificación o el complemento de esas determinaciones exigirá la formulación de un expediente con rango de planeamiento general.

4. Determinaciones de ordenación pormenorizada.

A. En lo que se refiere a este Plan General, las determinaciones urbanísticas reguladoras de la ordenación pormenorizada están conformadas por el conjunto de las reguladoras de, entre otras, las siguientes cuestiones:

– El régimen de zonificación y calificación pormenorizada.

– La categorización de los suelos urbanos.

– La programación y la ejecución urbanística, a las que la legislación urbanística vigente otorga esa naturaleza.

– Otro tipo de determinaciones de carácter asimismo pormenorizado.

B. Más en concreto, tienen carácter pormenorizado las determinaciones contenidas en:

* En este mismo documento, en:

– El Título Tercero (Calificación Pormenorizada) en todos sus artículos, con la sola excepción de los artículos «18.3» y 19, cuyas previsiones tienen carácter estructural.

– El Título Quinto (Ordenanzas reguladoras de la edificación y uso del suelo), salvo en lo referente a las previsiones reguladoras del suelo no urbanizable.

– El Título Séptimo (Régimen de Clasificación de los terrenos, desarrollo y ejecución del planeamiento), salvo en lo referente a las previsiones que, conforme a lo expuesto en el anterior apartado 3 tienen el rango propio de la ordenación estructural.

* «B.2 Hirigintza-arau partikularrak» dokumentuko 4. atala («Hirigintza-araubide xehatua») eta 6. atala («egikaritze-araubide espezifikoak»).

* «D Planoak» dokumentuko «III. Antolaketa xehatua» eta «IV Hirigintza-egikaritzaren baldintzak» planoak.

* Aurrekoekin parekatu daitezkeen gainerako zehaztapenak, izaera xehatua badute.

C. Dokumentu honetan berariaz ezartzen diren tolerantzieta egokitzen direnak eta aipatutako artikuluetan eta epigrafeetan azaltzen diren zehaztapenekin egokitzen direnak izan ezik, zehaztapen horiek honako hauen bidez aldatu edo osatu ahal izango dira:

– Helburu horiek lortzeko egokiak diren Hirigintza-plangintzako espedienteak eginez: plan partzialak edo bereziak; antolamendu xehatuko zehaztapenak dituzten plangintza orokorreko espedienteak; aurrekoak aldatzeko espedienteak.

– Xehetasun-azterketak eginez, betiere eragindako zehaztapenak horien berezko esku-hartze eremuari badagozkie, indarrean dagoen Hirigintza-legerian, plan honetan bertan edo hura garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoaren arabera.

– Hirigintza-egikaritzako espedienteak formulatuz (urbanizatze jarduketako programak, birpartzelatze-proiektuak, urbanizazio-proiektuak, etab.), betiere eragindako zehaztapenak espediente horien berezko esku-hartze eremuko gaiei badagozkie, indarrean dagoen Hirigintza-legerian, plan honetan bertan edo hura garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoarekin bat etorri.

5. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileak.

A. Plan honetan araututako Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaileen jatorria:

– Bai lege-xedapenak, lurraldearen antolamendu tresnak, proiektu sektorialak eta abar (behar bezala eta behin betiko onartuak); betiere haien izaera eta maila juridikoa kontuan hartuta, eta kasu bakoitzean ezarritako baldintzetan, kontuan hartu beharrekoak badira Hirigintza-antolamendua edo haren egikaritzea zehazteko garaian.

Arau lerruna, kasu bakoitzean, zehaztapen horien jatorrian dagoen xedapen, tresna edo proiektuan ezarritakoa da.

– Bai Plan Orokor honen edo bere garapenean sustatutako plangintzaren proposamen propioak.

Arau edo orientazio lerruna, kasu bakoitzean, zehazten diren plangintzan ezarritakoa izango da.

B. Baldintza horiek aldatzeko edo osatzeko, bai eta baldintza horiek arautzeko eta tratatzeko aurreikuspenetarako ere, kasu bakoitzean gai horretan indarrean dauden legezko xedapenetan xedatutakoari jarraituko zaio, bai eta baldintza horiek sartuta dauden tresna eta proiektuetan edo definitzen dituen plangintzan (Plan Orokor hau barne) xedatutakoari ere.

6. Ondarea Urbanistikoaren Katalogoa arautzen duten xedapenak.

A. Hirigintza Ondarearen Katalogoa arautzen duten zehaztapenak indarreko legerian eta Hirigintza-plangintzan –Plan Orokor hau barne– haientzat ezarritako lerruna eta izaera dituzte.

B. Katalogo horretan sartutako ondasunen zerrenda zehaztu eta identifikatzeak indarrean dagoen Hirigintza-legerian katalogo horrentzat ezarritako arau lerruna du (Katalogoaren eta haren zehaztapenen arau lerruna, dagozkien planoena barne, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 60., 76. eta gainerako artikuluetan ezarritakoa

* Los apartados 4 «Régimen Urbanístico Pormenorizado» y 6 «Régimen específico de ejecución» de cada ámbito urbanístico del documento «B.2 Normas Urbanísticas Particulares».

* Los planos «III. Ordenación pormenorizada» y «IV. Condiciones de ejecución urbanística» del documento «D. Planos».

* Las restantes determinaciones asimilables a las anteriores en atención a su carácter pormenorizado.

C. Con excepción de aquellas que se ajusten a las tolerancias que se establecen expresamente en este documento, así como con las puntualizaciones que se exponen en los citados artículos y epígrafes, la modificación o complementación de esas determinaciones podrá realizarse mediante:

– La formulación de expedientes de planeamiento urbanístico adecuados para la consecución de ese tipo de objetivos: planes parciales o especiales; expedientes de planeamiento general que contengan determinaciones de ordenación pormenorizada; expedientes de modificación de los anteriores.

– La formulación de estudios de detalle, siempre que las determinaciones afectadas incidan en cuestiones que formen parte del campo de intervención propio de los mismos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, en este mismo Plan, o el planeamiento promovido en su desarrollo.

– La formulación de expedientes de ejecución urbanística (programas de actuación urbanizadora; proyectos de reparcelación; proyectos de urbanización; etc.), siempre que las determinaciones afectadas incidan en cuestiones que formen parte del campo de intervención propio de los mismos, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, en este mismo Plan, o el planeamiento promovido en su desarrollo.

5. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

A. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan tienen su origen:

– Bien en disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, proyectos sectoriales, etc. debida y definitivamente aprobados, que, en atención a su naturaleza y rango jurídico, y en los términos establecidos en cada caso, han de ser objeto de la necesaria consideración en el contexto de la determinación de la ordenación urbanística y/o de su ejecución.

Su rango normativo es, en cada caso, el establecido en la disposición, instrumento o proyecto en el que tienen su origen esas determinaciones.

– Bien de propuestas propias de este Plan General o del planeamiento promovido en su desarrollo.

Su rango normativo u orientativo es, en cada caso, el establecido en el planeamiento en el que se determinen.

B. A los efectos de la modificación y/o complementación de esos condicionantes, así como de las previsiones de regulación y tratamiento de los mismos, se estará a lo dispuesto en cada caso bien en las disposiciones legales vigentes en la materia, bien en los instrumentos y proyectos en los que estén incluidos, bien en el planeamiento que los define, incluido este mismo Plan General.

6. Determinaciones reguladoras del Catálogo del Patrimonio Urbanístico.

A. Las determinaciones reguladoras del Catálogo del Patrimonio Urbanístico tienen el rango y la naturaleza establecidos para las mismas tanto en la legislación vigente como en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

B. La determinación e identificación de la relación de los bienes integrados en el referido Catálogo tiene el rango normativo establecido para éste en la legislación urbanística vigente (el rango normativo del Catálogo y de sus determinaciones, incluidos los correspondientes planos, es el establecido, entre otros, en los artículos 60, 76, etc. de la Ley de Suelo y Urbanis-

da, besteak beste. Horrela, artikulua horietan adierazitakoaren arabera, Hirigintza-antolamenduaren tresna osagarrien berezko izaera eta lerruna dituzte).

C. Katalogo horretan sartutako ondasunen babes-araubidea erregulatzen duten zehaztapenek, oro har, antolamendu xehatuaren maila dute, eta horiek aldatzeko edo osatzeko, izaera horretako espediente bat egin beharko da (plangintza berezia).

Zehazki, dokumentu honen Seigarren Tituluan jasotako zehaztapenak izaera zehaztuak izango dira.

Nolanahi ere, Kultura Ondasun Babestuen babes-araubidea aldatu edo osatu behar bada, edo horretarako espedientea hasita badago, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera, legedi horretan horretarako ezarritako irizpideetara egokitu beharko da.

7. Plan Orokorren beste zehaztapen batzuk.

A. Plan Orokor honetan jasotako gainerako zehaztapenek, kasu bakoitzean, haien izaera eta arau lerruna dituzte. Horien aldaketa edo osaketa lerrun horren berezko baldintzatzaileei egokituko zaie, eta kasu bakoitzean dagokion espedientea egin beharko da.

B. Plan Orokor honetan jasotako zehaztapen idatziak zein grafikoa, indarrean dauden beste lege-xedapen, lurralde-antolamenduko tresna eta abarretan jatorria dutenak, horien isla edo ilustraziotzat hartuko dira.

Hori dela eta, edukia eta irismena behar bezala zehazteko, kasu bakoitzean lege-xedapen horietan, lurraldea antolatzeko tresnetan eta abarretan xedatutakoa hartuko da kontuan.

Aurreikuspen horiekin zerikusia duten desadostasunak edo kontraesanak daudenean, alde batetik, Plan honen eta, bestetik, beste xedapen edo tresna horien artean, tresna horietan ezarritakoa beteko da.

Horiek aldatzea edo osatzea kasu bakoitzean mota horretako zehaztapenentarako ezarritako baldintzetara egokituko da.

C. Plan Orokor honetan jasotako zehaztapenak aldatu edo osatu ahal izango dira, hala badagokio, planaren garapenean sustatzen diren urbanizazio, eraikintza eta abarrei buruzko udal-ordenantzen bidez, baldin eta ordenantzen esku-hartze esparruari dagozkion gaietan eragiten badute, baita ordenantza horiek horrelako proposamenak egin ditzaketela berariaz aurreikusten dutenetan ere.

5. artikulua. Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzea.

1. Aldaketen justifikazioa.

Plan Orokor honen aldaketak indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko dira (horretarako, kontuan hartu behar dira, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Legeak, lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 103 eta 105 artikuluetan ezarritako irizpideak).

Testuinguru horretan, aldaketa horiek interes orokorreko arazoietan oinarritu beharko dira, eta haien edukiaren eta irismenaren deskribapen zehatua eskatuko dute, bai eta haien berriazko justifikazioa ere. Horretarako, beharrezko xehetasunez eta haietan eragina duten neurrian, ebaluatuko dira Plan Orokorren aurreikuspenetan izango dituzten ondorioak, honako hauei dagokienez: biztanleria, enplegua, komunitate-ekipamendu orokorra eta tokikoa, ingurumen-inpaktua, espazio libreak, bideak eta aparkalekuak, eta azpiegiturak, betiere erreformaren garrantzia edo irismena dela-eta beharrezkoa edo egokia bada.

mo, de 30 de junio de 2006. Así, de acuerdo con lo indicado en esos artículos, tienen la naturaleza y el rango propios de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística).

C. Las determinaciones reguladoras del régimen de protección de los bienes integrados en el citado Catálogo tienen, con carácter general, el rango propio de la ordenación pormenorizada, y su modificación o complementación requerirá la formulación de un expediente de esa naturaleza (planeamiento especial).

En concreto, tienen ese carácter pormenorizado las determinaciones contenidas en el Título Sexto de este documento.

En todo caso, la modificación o complementación del régimen de protección de los Bienes Culturales Protegidos, o que cuenten con expediente incoado a ese respecto, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente en la materia, se deberá adecuar a los criterios establecidos a ese respecto en dicha legislación.

7. Otras determinaciones del Plan General.

A. Las restantes determinaciones contenidas en este Plan General tienen, en cada caso, la naturaleza y el rango normativo propio de las mismas. Su modificación o complementación se adecuará a los condicionantes propios de dicho rango, y requerirá la formulación del expediente oportuno en cada caso.

B. Las determinaciones tanto escritas como gráficas incluidas en este Plan General, con origen en otras disposiciones legales, instrumentos de ordenación territorial, etc. vigentes se considerarán como un reflejo o ilustración de las mismas.

Debido a ello, a los efectos de la precisa determinación de su contenido y alcance se estará a lo dispuesto en cada caso en esas disposiciones legales, instrumentos de ordenación del territorio, etc. en los que tienen su origen.

En los supuestos de divergencias o contradicciones relacionadas con esas previsiones entre, por un lado, este Plan y, por otro, esas otras disposiciones o instrumentos, se estará a lo establecido en éstos.

Su modificación o complementación se adecuará a los requisitos establecidos en cada caso para ese tipo de determinaciones.

C. Las determinaciones contenidas en este Plan General podrán ser modificadas o complementadas mediante las Ordenanzas municipales de urbanización, edificación, etc., que, en su caso, se promuevan en su desarrollo siempre que incidan en materias propias del campo de intervención de las mismas, incluidas aquellas en las que aquél prevé expresamente que éstas puedan plantear ese tipo de propuestas.

Artículo 5. Modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

1. Justificación de las modificaciones.

Las modificaciones de este Plan General se adecuarán a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (se han de tener en cuenta a ese respecto los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 103 y 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

En ese contexto, dichas modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. Con ese fin, se evaluarán con el detalle necesario, y en la medida en que incidan en ellas, sus efectos sobre las previsiones del Plan General en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario general y local, impacto ambiental, espacios libres, vialidad y aparcamiento, e infraestructuras, siempre que la entidad o alcance de la reforma lo haga necesario u oportuno.

Aldaketa guztiek zerikusia izango dute justifikatzen dituen arrazoiarekin, eta espedientean ezin izango dira sartu arrazoi horrekin lotuta ez dauden planeamendu-aldaketak, ez eta egindako deskribapen eta justifikazioetan berriaz aipatzen ez direnak ere.

2. Eraikigarritasun urbanistikoa handitzea.

A. Plan Orokor hau aldatzeko proiektu orok, eragindako eremuko eraikigarritasun urbanistikoa handitzea aurreikusten badu, indarreko legerian kasu horietarako ezarritako irizpideak bete beharko ditu (horri dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren eta Hirigintzaren Legeak 105. artikuluan ezarritakoa).

B. Indarrean dagoen Hirigintza-legerian adierazitakoaren arabera, Udalak erabaki ahal izango du Plan Orokor honen aurreikuspenetatik eratorritako espazio libre orokorren (sistema orokorra) gehiegizko zuzkidura zenbatzea eta kontuan hartzea, Plan horretan etorkizunean egingo diren aldaketen esparruan arlo horretan ezarritako legezko estandarra betetzeko, betiere honako irizpide hauei jarraiki:

– Mota horretako espazio libre orokorrak aurreikustea eskatzen duten aldaketa horiek eraikigarritasuna handitzea proiektatzen badute.

– Gehienez 2.000 m²(s) edo gehienez 20 etxebizitzako bizi-tegi-eraikigarritasun berri baten antolamendua proiektatzen duten aldaketak badira.

– Osagarri gisa, espazio libreen soberakin hori, arestian aipatutako irizpideetara egokitzen diren zortzi (8) aldaketa-espedientetan zenbatu ahal izango da gehienez.

Plan Orokor hau aldatzeko Hirigintza-espedienteen kasuan, aurreko irizpideak betetzen badira eta Udalak irizpide horren arabera jardutea erabakitzen badu, aipatutako lege-estandarra betetzat joko da. Nolanahi ere, eta helburu horrekin, espediente horiek kasu bakoitzean justifikatu beharko dute arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideak betetzen direla (2012ko uztailaren 3ko indarreko Hirigintza-estandarren Dekretuaren 20. artikulua eta abar).

Soberakin hori zehazteko, indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako legezko estandarra hartuko da erreferentziatzat. (Aipatutako lege-estandarra, zehazki, indarrean dagoen 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 78.1 artikuluan ezarritakoa da (5 m²/biztanle). Bestalde, 2012ko uztailaren 3ko Hirigintzako Estandarren Dekretuaren 20.4 artikuluan berriaz aurreikusten da honako hau: «(...) egitura-antolamenduaren aldaketak egokitu behar badu berdeguneen eta espazio libreen sistema orokorrerako zuzkidura, aldaketa horretan proposatutako Hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren arabera, ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, lurzoruari eta Hirigintzari buruzkoak, 105.3 artikuluan xedatutakoari jarraiki, kontuan hartu eta zenbatu ahal izango ditu plangintza orokorrean jasotako soberakinak, zuzkidura horietarako legez eska daitezkeen gutxienekoak erreferentziatzat hartuta»).

3. Plan Orokorra bateratzea edo eguneratzea.

Plan Orokor honetan aldaketa bat baino gehiago egiten badira, bateratzearen eta/edo eguneratzearen ondorioetarako, indarreko legerian ezarritakoa beteko da (horri dagokionez, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruaren Legearen 107. artikuluan xedatutakoa hartu behar da kontuan, besteak beste).

6. artikulua. *Hiri Antolamenduko Plan Orokorra berrikusteko baldintzak.*

1. Udal korporazioak plan orokorra berrikusteko har ditzakeen ekimenak alde batera utzita, bai legezkotasun-arrazoiengatik (lege-aldaketak, lurralde-antolamenduko tresnetan ezarritako irizpideetara egokitzea, etab.), bai egokitasun- eta/edo be-

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

2. Incremento de la edificabilidad urbanística.

A. Todo proyecto de modificación de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos (se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

B. De conformidad con lo indicado en la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento podrá acordar el cómputo y la consideración del exceso de dotación de espacios libres generales (sistema general) resultante de las previsiones de este Plan General a los efectos del cumplimiento del estándar legal establecido en esa materia en el marco de las futuras modificaciones de dicho Plan que se ajusten al conjunto de los siguientes criterios:

– Tratarse de modificaciones que proyecten un incremento de edificabilidad que requiera la previsión de ese tipo de espacios libres generales.

– Tratarse de modificaciones que proyecten la ordenación de una nueva edificabilidad residencial máxima de 2.000 m²(t) y/o de un número máximo de 20 viviendas.

– Complementariamente, ese exceso de espacios libres podrá ser computado en un total máximo de ocho (8) expedientes de modificación que se adecuen a los criterios anteriores.

En el supuesto de los expedientes urbanísticos de modificación de este Plan General en los que, por cumplirse los criterios anteriores, el Ayuntamiento acuerde actuar de conformidad con ese criterio, se entenderá cumplido el referido estándar legal. En todo caso y con ese fin, dichos expedientes deberán justificar en cada caso el cumplimiento de los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes en la materia (artículos 20, etc. del vigente Decreto de estándares urbanísticos, de 3 de julio de 2012).

A los efectos de la determinación de ese exceso, se tomará como referencia el estándar legal establecido en la legislación urbanística vigente (El citado estándar legal es, en concreto, el establecido en el artículo «78.1» de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006 (5 m²/habitante). Por su parte, en el artículo «20.4» del Decreto de estándares urbanísticos, de 3 de julio de 2012, se prevé expresamente que (...) cuando la modificación de la ordenación estructural haya de adecuar la dotación del sistema general de zonas verdes y espacios libres al incremento de edificabilidad urbanística propuesta en la misma, de conformidad con lo prevenido en el artículo 105.3 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, podrá considerar y computar, el efecto, los excesos contemplados en el planeamiento general respecto de los mínimos legales exigidos para tales dotaciones).

3. Refundición o actualización del Plan General.

En el supuesto de que este Plan General sea objeto de diversas modificaciones, a los efectos su refundición y/o actualización se estará a lo establecido en la legislación vigente (se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto, entre otros, en el artículo 107 de la Ley del Suelo de 30 de junio de 2006).

Artículo 6. *Condiciones para la revisión del Plan General de Ordenación Urbana.*

1. Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan General que pudiera adoptar la Corporación Municipal tanto por razones de legalidad (cambios legislativos; adaptación a los criterios establecidos en los instrumentos de ordenación

har-arrazoiengatik, plan orokorra osorik berrikusiko da, honako kasu hauetan:

* Errezilgo biztanleriak proiektu honetan planteatutako aurreikuspenak % 15ean gainditzen baditu.

* Eraikuntza-lizentziak eman badira planifikatutako etxebizitza berrien % 75erako.

* Udalerriko etxebizitza hutsen % 60 baino gehiago okupatu badira.

* Errezilgo Udalaren iritziz interes publikoko arrazoiak dudenean.

* Lurren birkalkifikazioan eta Hirigintza-sailkapenean aldaketa esanguratsuak gertatzen badira. Beste egoera batzuk ere baztertu gabe, baldin eta horien ebaluazioak ondorio bera bada-karte, aldaketa horiek existitzen direla ulertuko da honako kasu hauetan:

– Aldez aurretik urbanizaezin gisa sailkatuta egon arren, hiri-eremura (hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatutako multzoa) gehitzen diren lursail berrien azalera eremu horren azalera % 20 gainditzen duenean, horri dagokionez Plan Orokor honetako aurreikuspenak erreferentziatzat hartuta.

– Aldez aurretik lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako lur-sailak lurzoru urbanizagarri gisa birsailkatzen direnean, baldin eta haien azalera plan honetan modu horretan sailkatutakoa baino % 50 handiagoa bada.

– Plan Orokor honek hiri-ingurunean (hiri-lurzoruek eta lurzoru urbanizagarriek osatua) proiektatutako eraikigarritasun osoaren % 25 edo gehiago handitzen denean.

2. Bestalde, plan honen berrikuspen partziala egingo da, edozein arrazoi dela medio, udal-mugar-tearen multzo homogeneo baten antolamendua partzialki berraztertzea komeni den kasuetan, baldin eta, alde batetik, haren baldintzek eta ezaugarriek justifikatzen badute haren azterketa eta tratamendu globala eta unitarioa, eta, bestetik, berrazterketa horrek eraginpeko eremuaren egiturazko antolamendu espezifikoari eragiten badiot, baina ez udal-erri osoari (horri dagokionez, kontuan hartu behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Legearen 102. artikulua 2 atala).

Plan Orokor honen berrikuspen partzialerako proiektu orok, eragindako eremuaren Hirigintza-eraikigarritasuna handitzea aurreikusten badu, indarreko legerian kasu horietarako ezarritako irizpideak bete behar ditu (horri dagokionez, kontuan izan behar da, besteak beste, 2006ko ekainaren 30eko Lurzorua eta Hirigintza Legeak 105. artikulua ezarritakoa).

3. Aurreko edozein berrikuspen integral edo partzial egiteko edozein erabaki hartzeko, aldez aurretik ebaluazioa egingo da, behar diren txostenak eginez, bai kasu bakoitzean eragindako esparru eta gaietan dagoen egoerari buruz, bai aipatutako berrikuspen integrala edo partziala egitea komeni den ala ez jakiteko.

7. artikulua. Urbanizazio eta eraikingintzari buruzko udal ordenantzak.

Plan Orokor hori garatzeko, urbanizatzeko eta/edo eraikitze-ko udal-ordenantzak sustatuko dira, hala badagokio, ordenantza horien berezko gaietan esku hartzeko irizpideak behar bezala zehazteko.

Horretarako, Udalak egokitzat jotzen dituen ordenantzak egin eta izapidetzea erabaki ahal izango du.

territorial; etc.), como de oportunidad y/o necesidad, se procederá a su revisión integral en cualquiera de los supuestos que se exponen a continuación:

* Siempre que la población de Errezil supere en un 15 % las previsiones planteadas en este proyecto.

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

* Ocupación de las viviendas vacías del municipio en más de un 60 %.

* Cuando existan, a juicio del Ayuntamiento de Errezil, razones de interés público que así lo aconsejen.

* Siempre que se produzcan modificaciones significativas en lo referente a la recalificación y la clasificación urbanística de los terrenos. Sin descartar otras situaciones cuya evaluación dé pie a la misma conclusión, se entenderán existentes esas modificaciones en cualesquiera de los siguientes supuestos:

– Cuando la superficie de los nuevos terrenos que, estando previamente clasificados como no urbanizables, se incorporen al área urbana (conjunto formado por los suelos urbano y urbanizable) supere en un 20 % la superficie de ésta, tomando como referencia a este respecto las previsiones de este Plan General.

– Cuando se reclasifiquen como suelo urbanizable terrenos previamente clasificados como suelo no urbanizable, cuya superficie excede en más de un 50 % la de los clasificados de aquel modo en este Plan.

– Cuando resulte un incremento de edificabilidad urbanística igual o superior al 25 % de la totalidad de la proyectada en el conjunto del medio urbano (conformado por los suelos urbano y urbanizable) por este Plan General.

2. Por su parte, se procederá a la revisión parcial de este Plan en los supuestos en los que resulte conveniente, por cualquier circunstancia, la reconsideración parcial de la ordenación de un conjunto homogéneo del término municipal, siempre que, por un lado, sus condiciones y características justifiquen su análisis y tratamiento global y unitario (se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el apartado 2 del artículo 102 de la Ley de Suelo de 30 de junio de 2006) y, por otro, dicha reconsideración afecte a la ordenación estructural específica del ámbito afectado pero no a la del conjunto del municipio.

Todo proyecto de revisión parcial de este Plan General que prevea el incremento de la edificabilidad urbanística del ámbito afectado deberá ajustarse a los criterios establecidos en la legislación vigente para dichos supuestos (se ha de tener en cuenta a ese respecto lo dispuesto en, entre otros, el artículo 105 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006).

3. A los efectos de la adopción de cualquiera de las decisiones de revisión integral o parcial anteriores se procederá a la previa evaluación, mediante la elaboración del o de los necesarios informes, tanto de la situación existente en los ámbitos y materias afectados en cada caso, como de la conveniencia o no de las citadas revisión integral o parcial.

Artículo 7. Las Ordenanzas municipales de urbanización y edificación.

En desarrollo de este Plan General se promoverán, en su caso, las ordenanzas municipales de urbanización y/o edificación que se estimen necesarias para la correcta determinación de los criterios de intervención en las materias propias de las mismas.

Para ello, el Ayuntamiento podrá acordar la elaboración y tramitación de la o las Ordenanzas que para ello considere adecuadas.

BIGARREN TITULUA

LURZORUAREN EGITURAZKO KALIFIKAZIO URBANISTIKOAREN
ARAUBIDEA

I. KAPITULUA. ERABILERA URBANISTIKOEN SISTEMATIZAZIOA
ETA OINARRIZKO EZAUGARRIAK

8. artikulua. Erabilera urbanistikoaren sistematizazioa.

Sistematizazio ondorioetarako, erabilera hauek bereizten dira:

- Bizitegi erabilerak.
- Industria-erabilerak.
- Hirugarren sektoreko erabilerak.
- Ingurumena babesteko erabilerak.
- Komunikazio erabilerak.
- Espazio libreen erabilerak.
- Ekipamendu komunitarioa.
- Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

9. artikulua. Erabilera urbanistikoaren ezaugarriak, ezarpe-
naren erregulatzeari begira.

1. Erabilera egokiak, onargarriak edo debekatuak.

Horiek ezartzea baimentzeko edo ez baimentzeko irizpideak
arautzearen ondorioetarako, honako erabilera-modalitate hauek
identifikatzen dira:

- Erabilera egokiak:

Halakotzat hartzen dira zona global edo azpizona xehatu ba-
tean ezaugarrienak edo nagusiak diren erabilerak, izaeraz, xede
funtzionalaz edo, are, eta, eraikin tipologiaren arabera.

- Erabilera onargarriak edo bateragarriak:

Halakotzat hartzen dira zona global edo azpizona xehatu ba-
tean baimendu daitezkeen erabilerak, erabilera ezaugarriez bes-
telakoak, bateragarriak edo osagarriak direlako erabilera horie-
kin eta, azken batean, eremu horien izaera eta xede funtzionala-
rekin.

- Debekatutako erabilerak:

Halakotzat hartzen dira zona global batean edo azpizona xe-
hatu batean baimendu edo baimendu ez diren edo baimengarri
ez diren erabilerak, zona horien izaerarekin eta xede funtzio-
nalarekin bateraezinak direlako.

2. Asimilatutako erabilerak.

Erabilera jakin bati asimilatutako erabileratzat hartuko dira
bestelako erabilera batzuk, zeinak ezarpen-baldintzengatik eta
ingurunean gauzatutako erabileretan dituzten ondorioengatik
erreferentziazko erabileraren antzekoak baitira eta, beraz, erre-
ferentziazko erabileraren antzeko baldintzetan ezartzen baitira.

3. Erabilera autonomoak eta osagarriak.

Erabilera bat autonomoa da modu independentean ezar-
zen denean. Hala, zona edo partzela jakin batean, erabilera bat
beste batzuen osagarri gisa baimendu daiteke, baina erabilera
autonomo gisa debekatuta dago.

Bestalde, beste erabilera batzuen erabilera lagungarritzat
hartzen dira erabilera horiei zerbitzua ematekoak, baldin eta par-
tzela berean ezartzen badira, erabilera nagusiarekin funtzionalki
integratuta.

4. Irizpide osagarriak.

A. Eremu jakin batean erabilera bat egokitzen edo onarga-
rritzat jotzeak berekin ekarriko du eremu horretan haren asimi-
latutzat eta lagungarritzat definitzen diren erabilerak ezartzeko

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL
DEL SUELO

CAPÍTULO I. SISTEMATIZACIÓN Y CARACTERIZACIÓN BÁSICA
DE LOS USOS URBANÍSTICOS

Artículo 8. Sistematización de los usos urbanísticos.

A los efectos de su sistematización se distinguen los siguien-
tes usos:

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

Artículo 9. Caracterización de los usos urbanísticos a efec-
tos de la regulación de su implantación.

1. Usos propiciados, admisibles o prohibidos.

A los efectos de la regulación de los criterios de autorización
o no de su implantación, se identifican las siguientes modalida-
des de usos:

- Usos propiciados:

Se consideran como tales los usos característicos o predomi-
nantes en una zona global o subzona pormenorizada en atención
a la naturaleza, el destino funcional, e incluso, en su caso, la con-
figuración de la tipología edificatoria propia de dichos ámbitos.

- Usos admisibles o compatibles:

Se consideran como tales los usos diversos de los caracte-
rísticos, autorizables en una zona global o subzona pormenori-
zada en atención a su compatibilidad y/o complementariedad
con aquéllos y, en definitiva, con la naturaleza y el destino fun-
cional de esos ámbitos.

- Usos prohibidos.

Se consideran como tales los usos no autorizados ni autori-
zables en una zona global o en una subzona pormenorizada, en
atención a su incompatibilidad con la naturaleza y el destino
funcional de dichos ámbitos.

2. Usos asimilados.

Se considerarán como usos asimilados a un uso determina-
do, aquellos otros usos cuyas condiciones de implantación y
efectos sobre los usos ejercidos en el entorno sean semejantes
a los del uso de referencia, por lo que, habitualmente, se im-
plantan en similares condiciones a las de aquel.

3. Usos autónomos y auxiliares.

Un uso tiene la condición de autónomo cuando se implanta
de forma independiente. Así, en una zona o parcela determina-
da, un uso puede ser autorizado como auxiliar de otros, pero
prohibido como uso autónomo.

Por su parte, tienen la condición de usos auxiliares de otros
usos, los de servicio a éstos, cuya implantación se produzca en la
misma parcela, integrada funcionalmente con el uso principal.

4. Criterios complementarios.

A. La consideración de un uso como propiciado o admisi-
ble en un ámbito determinado, supondrá la autorización implíci-
ta de la implantación en dicho ámbito de los usos que se defi-

baimen inplizitua; azken kasu horretan, salbuespen izanik dira partzela eraikigarri moten erabilera araubidearen erregulazioan berariaz kontrakoa zehaztua duten erabilera osagarriak.

B. Erabilera orokorreko zonetan, eta berariaz kontrakoa adierazi ezean, onargarritzat joko dira oinarritzko zerbitzuen erabilerak, egoera hori berariaz adierazi beharrik gabe.

Halakotzat hartuko dira jabari publikoko erregimenean eginda-ko zuzkidura eta azpiegitura-erabilerak, salbuespenak salbuespen, baldin eta hurrengo paragrafoan zerrendatu eta halakotzat hartzen badira; besteak beste, honako hauek hartuko dira kontuan:

- Ibilgailuen eta oinezkoen zirkulazioa.
- Aparkalekua.
- Espazio libreak.
- Komunitate ekipamendua.
- Zerbitzu azpiegiturak.

C. Baldintza gainjarriek antolamenduko zona globalei eta azpizona zehatuei gainjartzen zaizkie, eta mugatu egiten dute eremu horietan jarduera jakin batzuk garatzeko modua, kasu bakoitzean dagoen arrisku-motaren arabera.

Testuinguru horretan, baldintzatzaile horiek eragindako zonetan eta azpizonetan erabilerak baimentzearen ondorioetarako, dagozkion lizentziak emateko unean justifikatu beharko da erabilera horiek ezartzeak ez dakarrela mehatxurik lurpeko uren kalitaterako, ez eta lurzoruen egonkortasunerako eta kontserbaziorako ere.

10. artikulua. Erabilera baimenduentzako baldintzak.

Hirigintza-erabilera bat erabilera egoki edo onargarri gisa karakterizatzeak ez du esan nahi, kasu batzuetan, haren ezarpena legeztatzen duen lizentzia eman aurreko baimen-izapide espezifikoa eskatuko ez direnik.

Ildo horretan, sailkatutako edo sailkatu gabeko jarduerak baimentzeko, jarduera horiek arautzen dituzten legezko xedapenetan ezarritako irizpideak hartuko dira kontuan, baita Plan horietan aurreikusitakoa ere.

Udaleko zerbitzu teknikoek alde aurretik txostena eginda, instalazio jakin batzuk ezartzea eragotzi ahal izango da, baldin eta, beren tamaina edo ezaugarri funtzionalak direla-eta, beharri-za bereziak badituzte, indarrean dagoen plangintzan ezarritako antolamenduaren esparruan behar bezala konpondu ezin direnak, ibilgailuen eta oinezkoen sarbideen baldintzei dagokienez, aparkalekuen zuzkidura eta ezaugarriei dagokienez edo karga eta deskargarako espazio osagarrien erabilerari dagokienez; halaber, beste batzuk ezartzea ere eragotzi ahal izango da, baldin eta plangintzak eremu horretarako antolamendu baldintzen nahasgarri edo bateraezinak gerta badaitezke, nahiz eta plangintzak, izaera orokorraz bada ere, berariaz baimenduak izan.

Bestela, hala badagokio, betebeharrak bereziak ezarri ahal izango zaizkie adierazitako gatazkak zuzentzeari dagokionez, dagozkion lizentzia ematean.

11. artikulua. Erabilera aurreikusi gabeak.

Lehen aipatutako sistematizazioa, bai eta hurrengo artikuluan horren inguruan egiten den garapena ere, definizio irekiztat eta ez baztertzailatzat hartuko da, eta, beraz, Udalak berariaz tipifikatu ahal izango ditu sistematizazio horretan sartzen ez diren erabilerak, eragin urbanistikoen eta aipatutako beste erabilera batzuen ondorioen arteko antzekotasunagatik.

Halaber, antzeko irizpidearekin, baimendu edo debekatu ahal izango du berariaz baimendu edo debekatu gabeko erabilera bat ezartzea zona edo partzela jakin batean.

nen como asimilados y auxiliares del mismo, con la salvedad, en este último caso, de aquellos usos auxiliares en los que expresamente se especifica lo contrario, en la regulación del régimen de uso de los diferentes tipos de parcelas edificables.

B. En las diferentes zonas de uso global, y salvo que específicamente se señale lo contrario, se considerarán admisibles sin la necesidad del señalamiento expreso de esta circunstancia los denominados usos de servicios básicos.

Tendrán esa consideración los usos dotacionales e infraestructurales, ejercidos, salvo excepciones, en régimen de dominio público, que se relacionan y definan como tales en el apartado siguiente; entre ellos se consideran los siguientes:

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

C. Los condicionantes superpuestos, operan superponiéndose a las zonas globales y subzonas pormenorizadas de ordenación, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso.

En ese contexto, a los efectos de la autorización de usos en las zonas y subzonas afectadas por dichos condicionantes, en el momento de la concesión de las oportunas licencias se deberá justificar que la implantación aquellos usos no supone una amenaza bien para la calidad de las aguas subterráneas, bien para la estabilidad y conservación de los suelos.

Artículo 10. Condiciones aplicables a los usos autorizados.

La caracterización de un uso urbanístico como propiciado o admisible no excluye en algunos casos la exigencia de trámites específicos de autorización previos a la concesión de la licencia que legalice su implantación.

En ese sentido, la autorización de actividades, clasificadas o no, se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales reguladoras de las mismas, además de a lo previsto en este Plan.

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

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

Artículo 11. Usos no previstos.

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

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

12. artikulua. Erabilera urbanistikoen edukia.

1. Bizitegi erabilerak.

Bizitegi-erabilerak etxebizitza-erabilerarekin identifikatzen dira.

Etxebizitza pertsonen, familia-unitateen edo edozein mota-tako kolektiboen bizitokia da, okupatutako lokal bakoitzeko 12 pertsona gehienez ere. Zifra hori gainditu ahal izango da familia-unitateen kasuan.

Etxebizitarako erabilera lagungarritzat hartuko dira ezkaratzak, trastelekuak, instalazio-gelak, esekilekuak, lorategi pribatuak eta antzeko beste batzuk. Barbakoak, lanabesen etxolak, animalienak edo antzekoak ere halakotzat hartuko dira.

Erabilera lagungarritzat hartzen dira, halaber, garaje-erabilera edo ibilgailuen gordelekuak kategoria guztietan, eta etxebizitzaren erabilera pribatuko kirol-instalazioak, horiek etxebizitza-erabilerara bideratutako partzeletan ezartzea berariaz baimendu beharko baita. Berariaz debekatuta daude paisaian edo ingurumenearan eragin handia duten eta baliabide asko behar duten -besteak beste uraren erabilera handia- kirol edo aisialdioko instalazioak (frontoiak, igerilekuak edo antzekoak).

Era berean, etxebizitzarekin bateragarriak diren beste erabilera batzuk ere etxebizitza-erabilerarekin parekatutzat joko dira, hala nola 1. eta 2. kategoriako industria-erabilerak, ostatu txikia -hamabi pertsona guztira-, zerbitzu profesionalak eta bulego txikiak, horiek ezartzen diren lokala titularraren edo legezko ordezkariaren ohiko bizileku iraunkorra denean, eta horientzako azalera erabilgarria lokalaren azaleraren erdia baino handiagoa ez denean, ez eta 125 m²(e) baino handiagoa ere.

Edozein motatako kolektibo ez-familiarren bizitokia, titulartasun pribatuko araubidean gauzatzen dena, etxebizitzarekin parekatutako erabileratzat hartuko da, betiere, izaera asistentzialik ez izateaz gain, hirugarren sektoreko erabileratzat hartzeko baldintzak betetzen ez baditu zaharren egoitzetan, unibertsitate-egoitzetan, ikastetxe nagusietan, aterpetxeetan eta abarretan.

2. Industria-erabilerak.

A. Erabilera urbanistiko hauetan ondoko jarduerak sartzen dira:

* Era guztietako produktuak lortzeko eta eraldatzeko industriak.

* Handizkariak, txikizkariak, instalatzaileak, fabrikatzaileak edo banatzaileak bakarrik hornitzekoak diren produktuak kontserbatu, gorde eta banatzeko biltegiak, publiko zuzenari oro har saltzea salbuetsita dagoela.

* Era guztietako ekoizpen eta ikerketa-laboretegiak, salbu eta manipulatuak produktuaren kaltegabatasunagatik eta egindako jardueren eragindako eragozpenengatik bulego-erabileraren parekoak badira.

* Ibilgailuak, makinak eta era guztietako aparatuak konpontzeko tailerrak.

* Zerbitzugune edo gasolindegia eta ibilgailuen garbiketa eta garajeak, kategoria guztietan.

* Era guztietako erregaien biltegiak, salmentarako direnak.

* Errepideko garraio-agentziak, eta kamioiak, autobusak eta bestelako ibilgailuak eta makina automobilak gordetzeko kotxetegiak.

* Nekazaritza-industriak.

Halakotzat hartzen dira lehen eraldaketako nekazaritza eta elikagaigintza-jarduerak edo basogintza-jarduerak, arrazoi funtzionalak, dimentsionalak, jatorri-deiturarekin edo zonako ekoizpenarekin lotutakoak, sanitarioak edo bestelakoak direla-eta hiri-lurzoruan, lurzoru urbanizagarrian edo lurzoru urbanizaezi-

Artículo 12. Contenido de los usos urbanísticos.

1. Usos residenciales.

Se identifican los usos residenciales con el uso de vivienda.

Se entiende por vivienda el alojamiento de personas, unidades familiares o colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. Esta cifra podrá sobrepasarse en el caso de unidades familiares.

Se considerarán como usos auxiliares del de vivienda los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tendaderos, jardines privados y otros similares. Las barbacoas, casetas de aperos, de animales o similares tendrán esta misma consideración.

Se consideran también como usos auxiliares el uso de garaje o guarda de vehículos en todas sus categorías y las instalaciones deportivas de uso privado de la vivienda, cuya implantación en las parcelas destinadas a uso de vivienda deberá autorizarse de manera específica. Las instalaciones deportivas o de ocio que supongan un importante impacto visual o medioambiental y requieran de un excesivo uso de recursos como el agua (frontones, piscinas o similares) quedan expresamente prohibidas.

Asimismo, se considerarán asimilados al uso de vivienda otros usos compatibles con el mismo, como los usos industriales de 1.^a y 2.^a categoría, el pequeño hospedaje -hasta doce personas en total-, los servicios profesionales y pequeñas oficinas -cuando el local en que se implanten constituya el domicilio habitual y permanente de su titular o representante legal, y la superficie útil destinada a los mismos no supere la mitad de la superficie del local ni 125 m² (u)-.

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

2. Usos industriales.

A. Comprenden estos usos urbanísticos las siguientes actividades:

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

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

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

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

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

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

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

* Las industrias agrarias.

Se consideran como tales las actividades agroalimentarias o forestales de primera transformación que por motivos funcionales, dimensionales, de relación con una denominación de origen o producción zonal, sanitarios u otros, puedan implantarse en suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, y no sean consi-

nean ezar daitezkeenak, eta nekazaritzako ustiategi baten erabilera lagungarritzat edo osagarritzat hartzen ez direnak. Besteak beste, honako hauek dira:

– Ustiategi bati zuzenean lotuta ez dauden lehen eraldaketako nekazaritzako elikagaien industriak.

– Lehen eraldaketako baso-industriak: zura zerratzea eta eskuilatzea, zura kontserbazio-agenteeekin edo bestelakoekin inpregnatzea edo kimikoki tratatzea, eta abar.

– Bigarren eraldaketako nekazaritza elikagaien eta basogintzaren industriak, lehen eraldaketa ere egiten badute eta, nolanahi ere, ekoizpenari lotuta badaude.

* Arrain-haztegiak eta horiekin pareka daitezkeen beste instalazio batzuk.

* Oro har, erabilitako, manipulaturako edo bideraturako materialengatik edo erabilitako elementu teknikoengatik pertsonen eragozpenak, arriskuak eta deserosotasuna edo ondasunen kalteak eragin diezazkieketen jardura guztiak.

* Makineria, txatarra, ibilgailu edo materialen aire zabaleko biltegiak eta gordailuak, landa-ingurunearen ekoizpen-ustiapeneko zuzeneko produktuen biltegiatzea izan ezik.

* Industria lurzoruaren erabilera osagarriak, hala nola bulegoak, laborategiak eta kalkulu-zentroa, zerbitzuen azpiegitura-zentroak eta hondakinak arazteko instalazioak, etab. Inola ere ez da zaintzailearen edo jagolearen etxebizitza barne hartuko, eta plangintzak berariaz baimendu beharko du hori ezartzea.

B. Ingurumenari dagokionez, sor ditzaketen edo eragin ditzaketen deserosotasunak, kaltegarritasuna, osasungaitzasuna edo arriskugarritasuna kontuan hartuta, industria-erabileren kategoriatuak hauek bereizten dira:

a) Lehen kategoriatuak.

Banakako edo familiako ekoizpen-jarduerak dira, instalaturako potentzia mekaniko finkorik ez dutenak eta inolako eragozpen edo arriskugarritasunik ez dakartenak. Jardura egiteko erabiliko den azalera 125 m² (erabilgarri) baino txikiagoa izango da kasu guztietan. Etxebizitza-erabilerekin, hirugarren sektorekoekin eta komunitate-ekipamendukoekin parekatutzat joko dira, eta nagusiki erabilera horietara bideraturako lokal eta partzeletan ezarri ahal izango dira.

b) Bigarren kategoriatuak.

Bizitegi-erabilerekin, hirugarren sektoreko erabilerekin edo ekipamendu komunitarioekin bateragarriak diren industria-jarduerak hartzen ditu barne, arriskugarritasunik ez dutelako, alboko erabileretarako eragozpen edo deserosotasun zuzentezina sortzen ez dituztelako (usainak, gasak, hautsa, zarata, birazioak eta abar), gehienez 4 ZP-ko potentzia unitarioa duten makinak edo motorrak erabiltzen dituztelako, eta instalaturako potentzia-dentsitatea 0,135 ZP/m² (e) baino handiagoa ez dutelako. Kategoriatu honetan sartuko dira 250 m² (e) baino gutxiagoko artisau-jarduerak. Merkataritza-erabileren parekotzat joko dira, eta nagusiki erabilera horietara bideraturako partzeletan eta lokaletan ezarri ahal izango dira.

c) Hirugarren kategoriatuak.

Industria-jardura txiki edo ertainak dira, eraikuntzak okupa dezakeen partzela-azalera 3.600 m²-tik beherakoa dutenak eta 5.000 m²-tik beherako sabai-azalera eraikia dutenak, lehen edo bigarren kategoriatuotzat hartu ezin direnak eskatutako baldintzaren bat betetzen ez dutelako edo, oro har, eta neurri zuzentzaileak hartuta ere, etxebizitzetako eragozpenak eragin diezazkieketenak, eraikin berean edo horien ondoan badaude.

Zehazki, honako hauek sartuko dira kategoriatu horretan: aire zabaleko biltegiak eta gordailuak; txapa- eta pintura-tailerrak; ibilgailu astunak edo makina automobilak konpontzeko tailerrak; gasolindegi-zerbitzuguneak; erregeia hornitzeko unitateak;

deradas como usos auxiliares o complementarios de una explotación agraria. Tienen esa condición, entre otras:

– Las industrias agroalimentarias de primera transformación no ligadas directamente a una explotación.

– Las industrias forestales de primera transformación: aserrado y cepillado de madera, impregnación o tratamiento químico de la madera con agentes de conservación u otros, etc.

– Las industrias agroalimentarias y forestales de segunda transformación cuando realicen también la primera transformación y que, en todo caso, se encuentren ligadas a la producción.

* Las piscifactorías, así como otras instalaciones asimilables a las mismas.

* En general, todas aquellas actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros, e 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 suelo industrial como oficinas, laboratorios y centro de cálculo, los centros de infraestructuras de servicios y las instalaciones de depuración de residuos, etc. En ningún caso se considerará incluida la vivienda del guarda o vigilante cuya implantación deberá ser autorizada de forma expresa por el planeamiento.

B. En atención a las incomodidades, nocividad, insalubridad o peligrosidad que puedan originar o suponer en relación con el medio ambiente, se diferencian las siguientes categorías de usos industriales:

a) Categoría primera:

Comprende las actividades productivas de carácter individual o familiar, sin potencia mecánica fija instalada, carentes por completo de molestias y peligrosidad. La superficie utilizada en el ejercicio de la actividad será en todos los casos inferior a 125 m²(útiles). Se considerarán asimilados a los usos de vivienda, terciarios y de equipamiento comunitario pudiendo implantarse en los locales y parcelas destinados de forma predominante a estos usos.

b) Categoría segunda:

Comprende las actividades industriales compatibles con los usos residenciales, terciarios o de equipamiento comunitario por carecer de peligrosidad, no generar molestias o incomodidad incorregibles para los usos colindantes –producción de olores, gases, polvo ruido, vibraciones, etc.–, utilizar máquinas o motores de potencia unitaria no superior a 4 CV, disponer de una densidad de potencia instalada no superior a 0,135 CV/m² (u). Se considerarán incluidos en esta categoría las actividades con carácter artesanal con menos de 250 m² (u). Se considerarán asimilados a los usos comerciales pudiendo implantarse en las parcelas y locales destinados de forma predominante a ellos.

c) Categoría tercera:

Comprende las actividades industriales de tamaño pequeño o medio con una superficie de parcela ocupable por la edificación inferior a 3.600 m² y superficie de techo edificada inferior a 5.000 m² que no puedan ser consideradas de categoría primera o segunda por incumplir alguno de los requisitos exigidos o que en general, y aún con la adopción de medidas correctoras, pueden ocasionar molestias para las viviendas si se sitúan en una misma edificación o contiguas a ellas.

En concreto se incluirán en esta categoría: los almacenes y depósitos al aire libre; los talleres de chapa y pintura, los de reparación de vehículos pesados o maquinaria automovil; las estaciones de servicio; las unidades de suministro de combustible, y

eta autoak aire zabalean garbitzeko instalazioak. Azken instalazio horiek, 2. kategoriako garajeen edo konponketa-tailerren erabilera lagungarritzat hartzen direnean eta erabilera horietara bideratutako lokalen barruan kokatzen direnean, bigarren kategoriako industria-erabileratzat hartu ahal izango dira.

3. kategoriako industria-erabilerak, hain zuzen ere, industria-erabilerako eremuetan soilik ezarriko dira, jarraian adierazten diren kasuetan izan ezik.

Ezarritako baldintza espezifikoak betetzen dituzten nekazaritza-industriak haiek baimentzen diren landa-eremuetan instalatu ahal izango dira.

Gasolindegiz-zerbitzuzuneetako aldaeretan, autoak garbitzeko instalazioak horiekin parekatutako erabileratzat hartuko dira, eta erregai-hornidurarako unitatetzat; hala ere, lurzoru urbanizaezina gisa sailkatutako lurretan ere ezarri ahal izango dira, bide-sistema orokor gisa kalifikatuta badaude, edo horien mugakide badira.

d) Laugarren kategoria.

Tamaina ertain eta handiko industria-jarduerak hartzen ditu barne -eraikuntzak okupatzen duen partzelaren azalera 3.600 m² baino handiagoa edo 5.000 m² baino gehiagoko sabai erakia duena-, bai eta, tamaina horretara iritsi ez arren, beste industria batzuekiko zuzeneko loturarekin bateraezinak direnak, espazio libreen erabilera komunean gatazka funtzionalak sortzen direlako, edo kaltegarritasuna, osasungaitasuna edo eragozpenak sortzen dituztelako, nahiz eta neurri zuzentzaileak hartu, edo beste industria batzuekin partekatutako espazio publikoetan baimendu behar ez diren jarduera lagungarri asko dartzelako, hala nola, maniabrakoak, karga eta deskargakoak, biltegiatzeakoak eta aparkamendukoak.

Horien artean, eta beren ezaugarriengatik 5. kategoriako industrietatzat hartu behar direnak izan ezik, 2.000 m² (s) baino gehiagoko nekazaritza-industriak kontsideratuko dira. Industria-erabilerako eremuetan soilik ezarriko dira, eta, nekazaritza-industrien kasuan, baimentzen diren landa-eremuetan, erabilera horretara berariaz bideratutako partzeletan. Ere mu horretan, jarduera eskusiboa gauzatu beharko da, beharrezko erabilera osagarriak, aire zabaleko biltegiatzea, zamalanak, maniobrak, aparkalekuak eta antzeko beste batzuk barne, hala badagokio, ezarritako baldintzetan. Mota horretako industrien erabilera lagungarritzat jo ahal izango da instalazioaren zaintzailearen etxebizitza (etxebizitza bat partzela bakoitzeko).

e) Bosgarren kategoria:

Beharrezko ekoizpen-eremuaren hedaduragatik -20.000 m² tik gorako partzela azalera- edo arriskutsuak, kaltegarriak edo gogaikarriak izateagatik kokaleku espezifikoetan soilik onar daitezkeen jarduerak dira. Berariazko industria zonetan ezarriko dira, eta nekazaritza-industrien kasuan, horiek baimentzen diren landa-zonetan. Ezarpena 4. kategoriako industrietarako ezarritako baldintzetan egingo da eta, nolahi ere, beharrezko neurri zuzentzaileekin batera egingo da. Mota horretako industrien erabilera lagungarritzat jo ahal izango da instalazioaren zaintzailearen etxebizitza (partzela bakoitzeko etxebizitza bat gehienez); nolahi ere, etxebizitza hori ezartzeko, berariazko baimena beharko da, bai Plan honetako Arau Berezian, bai plangintza xehatuan.

C. Industria-jarduera bat aipatutako industria-kategoriako bati atxikitzeko, oro har, eta aurreko b atalean adierazitako ez gain, honako alderdi hauek baloratuko dira:

– Eragozpenak:

Zarata (lokal propioaren eta kaltetutako bizilagunaren kanpoaldean).

Hautsa.

Hondakin-urak.

las instalaciones de lavado de coches al aire libre. Esas últimas instalaciones, cuando tengan el carácter de usos auxiliares de garajes o talleres de reparación de 2.ª categoría, y se dispongan en el interior de los locales destinados a estos usos, podrán considerarse como usos industriales de segunda categoría.

Los usos industriales de categoría 3.ª se implantarán, salvo en los casos señalados a continuación, exclusivamente en zonas de uso industrial.

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

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

d) Categoría cuarta:

Comprende las actividades industriales de tamaño medio y grande -superficie de parcela ocupable por la edificación superior a 3.600 m² o de techo edificado superior a 5.000 m²- y las que, no alcanzando ese tamaño, resulten incompatibles con la contigüidad directa con otras industrias, por suscitarse conflictos funcionales en la utilización común de los espacios libres o por la nocividad, insalubridad o las molestias producidas, aún con la adopción de medidas correctoras o por dar lugar a un volumen importante de actividades auxiliares de maniobra, carga y descarga, almacenamiento o aparcamiento que no se deben autorizar en los espacios públicos compartidos con otras industrias próximas.

Entre ellas, y con la salvedad de aquellas que por sus características deban considerarse como industrias de categoría 5.ª, se consideraran en todo caso las industrias agrarias de más de 2.000 m² (t). Se implantarán exclusivamente en zonas de uso industrial, y en el caso de las industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen, sobre parcelas destinadas específicamente a ese uso, en cuyo ámbito deberá producirse de manera exclusiva la actividad, incluyendo los usos auxiliares necesarios, almacenamiento al aire libre, carga y descarga, maniobra, aparcamiento y otras similares, en las condiciones establecidas en su caso. Como uso auxiliar de este tipo de industrias podrán considerarse la vivienda del guarda de la instalación (1 vivienda por cada parcela).

e) Categoría quinta:

Comprende las actividades que por la extensión del ámbito de producción necesario -superficie de parcela superior a 20.000 m²- o su carácter peligroso, nocivo o molesto, solo pueden admitirse en emplazamientos específicos. Su implantación se realizará en zonas industriales específicas y en el caso de industrias agrarias en las zonas rurales en las que se autoricen las mismas. La implantación tendrá lugar en las condiciones establecidas para las industrias de categoría 4.ª e irá acompañada en todo caso de las medidas correctoras necesarias. Como uso auxiliar de esta tipología de industrias podrá considerarse la vivienda del guarda de la instalación (máximo de una vivienda por cada parcela); en todo caso, la implantación de esa vivienda requerirá su autorización expresa bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

C. Para adscribir una actividad industrial a una de las citadas categorías industriales se valorarán, con carácter general y además de las cuestiones expuestas en el anterior apartado B, los extremos siguientes:

– Molestias:

Ruido (exterior del local propio y vecino afectado).

Polvo.

Aguas residuales.

Hondakin industrialak.
Garraioak, kargak eta deskargak.
Ageriko instalazioak eta biltegiak.
Pertsonal pilaketak.
Beroa.
Bibrazioak.
Aparkatzeko beharrak.
– Kaltegarritasuna eta osasungaitasuna:
Gasak eta elementu kutsatzaileak.
Hondakin-urak.
Materia toxikoak eta manipulazioa.
Erradiazioak.
Isurketak eta hondakinak.
Hondakin solido kutsatzaile, toxiko edo osasungaitzak sortzea.
– Arriskua:
Material erregaiak eta sukoiak manipulazioa eta sailkapena. Presio arriskutsuko ekoizpen prozesuak eta ontziak.
Material leherkorak.
Gai agresibo kimikoen isuriak.
D. Ezarritako potentzia-mugak aplikatzeko, industria-ekoizpenera zuzenean bideratutako potentzia soilik hartuko da kontuan, aparte utzita karga-jasogailuei, igogailuei, aire-egokigailuei, berogailuei, lokala egokitzeari edo mantentzeari edo instalatzen diren elementu zuzentzaileei eragiteko beharrezkoa dena.

Zarata mugak administrazio eskudunak ezarriko ditu kasu bakoitzean.

Industria-erabilerak kategoria jakin bati atxikitzeko, zama-lanetarako edo mota horretako konponketa-tailerretan ibilgailuak hartzeko erabiltzen diren espazio estaliak zenbatuko dira beti. Garajeetarako erabiltzen diren lokalen azalera, ordea, ez da zenbatuko.

3. Hirugarren sektoreko erabilerak.

A. Hirugarren sektoreko erabileren kategoria hauek bereizten dira:

- Hotel erabilera.
- Merkataritza erabilera.
- Bulegoen erabilera.
- Aisiarako erabilera.
- Osasun eta asistentzia erabilera.
- Hainbat erabilera tertziario.
- Kanpamendu turistikoaren erabilera.

B. Hotel erabilera.

Hotel erabileratzen hartzen da irabazi-asmoarekin egiten den pertsonen ostalua, edozein modalitatetan: hotelak, ostaluetak, hoste-egoitzak, motelak, pentsioak eta apartohotelak.

Hoteleri erantsitako erabileren eta erabilera lagungarrien artean, etxebizitza-lokal bat hartuko da kontuan hotel-instalazio bakoitzeko, eta garajearen erabilera ere bai, kasu bakoitzean berariaz arautu ahal izango dena.

Alokairu-erregimenean ustiatutako apartamentu-multzoak, dagokion legeria sektorialak apartohotelatzen hartzeko ezarritako baldintzak betetzen ez dituztenean, etxebizitza-erabileratzen hartuko dira ezartzeko baimenaren ondorioetarako, eta, horrenbestez, bizitegi-erabileratzen.

Residuos industriales.
Transportes, cargas y descargas.
Instalaciones y almacenamientos visibles.
Aglomeraciones de personal.
Calor.
Vibraciones.
Necesidades de aparcamiento.
– Nocividad e insalubridad:
Gases y elementos contaminantes.
Aguas residuales.
Materias tóxicas y manipulación.
Radiaciones.
Vertidos y desperdicios.
Producción de residuos sólidos contaminantes, tóxicos o insalubres.
– Peligrosidad:
Manipulación y clasificación de materiales combustibles, inflamables. Procesos de producción y recipientes a presión peligrosa.
Materiales explosivos.
Derrames y vertidos de agresivos químicos.
D. Para la aplicación de los límites de potencia establecidos, se tendrá en cuenta, exclusivamente, la potencia destinada de forma directa a la producción industrial, excluyéndose la necesaria para accionar montacargas, ascensores, acondicionadores de aire, calefacción, acondicionamiento del local o su mantenimiento o la correspondiente a los elementos correctores que se instalen.

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

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

3. Usos terciarios.

A. Se diferencian las siguientes categorías de usos terciarios:

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

B. Uso hotelero.

Se entiende por uso hotelero el hospedaje de personas con fines lucrativos, en cualquiera de sus modalidades: hoteles, hostales, hoteles-residencia, moteles, pensiones y apartohoteles.

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

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

C. Merkataritza erabilera.

* Merkataritza erabilera honako hauek hartuko ditu barne: mota guztietako artikulu eta produktuen handizkako eta txikizkako salmenta publikoa, ostalaritzako negozioak (taberna, kafetegiak, pubak, jatetxeak eta sagardotegiak), jendeari mota guztietako zerbitzuak ematea eta dagozkien erabilera lagungarriak. Hala ere, merkataritza erabileraz bestelako erabilera nagusietara bideratutako partzeletan garaje-erabileren ezarpena izaera horrekin, hau da merkataritza erabileren jarduera lagungarri modura, egin nahi bada, haien erregulazioaz bestelakoarekin egin beharko da.

* Jendearen sarbidea, horren zerbitzurako aparkalekuak eta maniobrarako eta salgaien karga eta deskarga lanetarako espazio beharrak aintzat hartuta, merkataritza erabileren kategoría hauek bereizten dira:

– 1. kategoría.

Saltoki txikia, 25 m² (e) azalera baino gutxiago. Ezar daiteke, bai behin-behineko eraikinetan (espazio publikoen berezko erabilera-ekin –espaloiak, lorategiak eta oinezkoentzako eremuak eta bestelakoak– bateragarriak dira eta, beraz, horietan ezartzea baimendu ahal izango da –emakida administratiboaren araubidean–, nahiz eta plangintzan berariaz aurreikusi ez), bai eta merkataritza-erabilera baimentzen diren lokal edo espazio pribatuetan ere.

– 2. kategoría.

25 m² (e) baino gehiago eta 250 m² (e) baino gutxiago azalera duten merkataritza-jarduerak, bizitegi-erabilerekin, industria-erabilerekin, hirugarren sektoreko erabilerekin edo ekipamendu komunitarioko erabilerekin bateragarriak direnak eta nagusiki horietara bideratutako partzeletan ezar daitezkeenak, eskakizun espezifikorik gabe.

– 3. kategoría.

250 m² (e) baino gehiago eta 700 m² (e) baino gutxiago okupatzen dituzten merkataritza-jarduerak. Jarduera horiek bizitegi, industria edo hirugarren sektoreko erabilerekin partzeletan ezartzeko, dagokion arau partikularrak edo plangintza xehatuak, edo, halakorik ezean, Udalak, lizentzia ematean, baldintza espezifikoak ezarri ahal izango ditu publikoaren eta salgaien sarbideen ezaugarriak, aparkaleku-zuzkidurari edo zamalanetarako espazioen eskuragarritasunari dagokienez. Nolanahi ere, sarbide zuzena eta independentea duten lokalak ezarriko dira, eta, hala badagokio, hainbat merkataritza-instalazio partekatu ahal izango dituzte, bide publikotik.

– 4. kategoría.

700 m² (e) baino gehiagoko azalera eta 2.000 m² (s) baino gutxiagoko sabai-azalera okupatzen duten merkataritza-jarduerak; horiek behar diren sarbide-, maniobra-, karga- eta deskarga-espazioak okupatzen dituzten lokalen barruan egon beharko dute. Era berean, arau partikularrak edo plangintza xehatuak, edo, halakorik ezean, udalak berak, lizentzia ematerakoan, berariazko baldintzak ezarri ahal izango ditu aparkalekuaren hornidurari dagokionez.

* 2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza-erabileren parekotasun hartuko dira 1. eta 2. mailako industria-erabilera, bulegoak, aisialdi- edo gastronomia-erabilera, lokal itxietako kirol-ekipamendu txikia (gimnasioak, saunak eta antzekoak, titulartasun publikokoak edo pribatukoak), eta titulartasun publiko edo pribatuko irakaskuntza, gizarte, administrazio, osasun, laguntza, gizarte, jolas eta erlijio ekipamendua, salbu eta erabilera horien ezarpen orokor edo xehatua berariaz debekatzen bada tokiko erabilera.

* Beren ezaugarriak, materialak edo erabilitako manipulatuak edo biltegiatutako bitartekoak direla-eta eragozpen nabarmenak sortzen dituzten edo pertsonen edo gauzen osasunerako edo segurtasunerako arriskuak sortzen dituzten merkataritza-erabilera industria-erabilera aplikatu beharreko arauen araberatik dira.

C. Uso comercial.

* El uso de comercio comprenderá la venta al público de artículos y productos de todo tipo al por mayor y al por menor, los negocios de hostelería (bares, cafeterías, pubs, restaurantes y sidrerías), la prestación de servicios de todo tipo al público y los usos auxiliares correspondientes. Sin embargo, la implantación de usos de garaje con ese carácter –auxiliares de los usos comerciales– en parcelas destinadas a usos característicos distintos de los usos comerciales deberá regularse de forma independiente a la de estos.

* Atendiendo a las diferentes demandas de acceso de público, aparcamiento de servicio al mismo y necesidades de espacio de maniobra y carga y descarga de mercancías, se diferencian las siguientes categorías de usos comerciales:

– Categoría 1.^a

Pequeño comercio de hasta 25 m² (útil) que puede implantarse bien en construcciones provisionales (compatibles con el uso propio de los espacios públicos –aceras, jardines y áreas peatonales y otros–, por lo que se podrá autorizar su implantación en los mismos –en régimen de concesión administrativa–, aún cuando no haya sido prevista de manera expresa por el planeamiento), bien en locales o espacios privados en los que se autoricen los usos comerciales.

– Categoría 2.^a

Actividades comerciales que ocupen más de 25 m² (u) y menos de 250 m² (u) de superficie útil, compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en las parcelas destinadas de forma predominante a los mismos sin exigencias específicas.

– Categoría 3.^a

Actividades comerciales que ocupen más de 250 m² (útiles) y menos de 700 m² (útiles), para cuya implantación en las parcelas de usos residenciales, industriales o terciarios, la norma particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto el Ayuntamiento directamente en la concesión de la licencia podrán imponer condiciones específicas en cuanto a las características de los accesos de público, mercancías, dotación de aparcamiento o disponibilidad de espacios de carga y descarga. Se implantarán en todo caso locales con acceso directo e independiente, en su caso podrá estar compartido por diversas instalaciones comerciales, desde la vía pública.

– Categoría 4.^a

Actividades comerciales que ocupen más de 700 m² (u) de superficie útil y tengan menos de 2.000 m² (t) de superficie de techo, las cuales deberán disponer en el interior de los locales que ocupen los espacios de acceso, maniobra y carga y descarga necesarios. Asimismo, la Norma Particular o el planeamiento pormenorizado, o, en su defecto, el Ayuntamiento directamente en la concesión de licencia podrá imponer condiciones específicas en cuanto a la dotación del aparcamiento.

* Se considerarán asimilados a los usos comerciales de 2.^a, 3.^a y 4.^a categoría los industriales de 1.^a y 2.^a, las oficinas, los usos recreativos o gastronómicos, el pequeño equipamiento deportivo en locales cerrados (gimnasios, saunas y similares, de titularidad pública o privada), y el equipamiento docente, cívico-administrativo, sanitario, asistencia, socio-cultural, recreativo y religioso de titularidad pública o privada, salvo que en la calificación general o pormenorizada se prohíba expresamente su implantación en los locales destinados a usos de comercio.

* Los usos comerciales que por sus características, materiales o medios utilizados, manipulados o almacenados, originen molestias significativas o generen riesgos para la salubridad o seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por las normas aplicables al uso industrial.

* Oro har, merkataritza-erabilerak edo antzekoak ezartze-ko, baldin eta duten handitasunagatik sarbide-arazoak eta ibilgailuen aparkaleku handiak sortzen badituzte, edo jarduerarako espazio libre osagarri handiak behar badira, berariazko baime-na beharko da, eta betiere HAPOan proposatutako antolamendu-helburuak bete beharko dira.

* Berariaz merkataritza-erabileratik kanpo uzten da kategoria guztietako garaje-erabilera, eta, beraz, erabilera horretara bideratutako lokaletan ezartzeko berariazko baime-na beharko da.

D. Bulegoen erabilera.

Bulegoen erabileran sartzan dira titulartasun pribatuko administrazio-jarduerak, hala nola mota guztietako enpresen egoitzak eta administrazio-ordezkaritzak, banku, burtsa eta aseguru-bulegoak, gestoria eta bulego profesionalak, kalkulu-zentroak eta laborategiak, beren xedea dela-eta arestian aipatutakoekin bateragarriak eta parekagarriak direnak, eta antzeko erabilera osagarriak.

E. Jolas-erabilera.

Aisialdirako erabilerak titulartasun pribatuko aisia eta denbora libre okupatzera bideratutako hainbat adierazpen komunitario hartzen dituzte beren barruan, helburuengatik edo irabazizko erregimenagatik ekipamendu komunitariotzat hartu ezin direnak. Horien artean daude aisia edo gastronomia elkarteak, zinema, antzokiak, dantzalekuak, kasinoak, lokal itxietako kirol-instalazioak, gimnasioak, igerilekuak eta aire zabaleko aisia eta kirol-parkeak.

F. Erabilera sanitarioa eta asistentziala.

Osasun eta asistentzia-erabilerak gaixoen tratamendua eta ostatua eta antzeko beste erabilera batzuk hartzen dituzte beren barruan, nagusiki irabazi-asmoekin egiten direnean. Ospitaleak, klinikak, egoitza geriatrikoak eta mediku eta albaitaritzakontsultategiak.

G. Hainbat erabilera tertziario.

Hirugarren sektoreko askotariko erabileren barruan sartzan dira titulartasun pribatuko jarduera soziopolitiko, kultural eta aisialdikoak, berariaz komunitate-ekipamendu gisa bereizten ez direnak. Horien artean sartuko dira alderdi, elkarte edo sindikatuen egoitzak, erakusketa-areto pribatuak, akademia pribatuak eta beste batzuk.

H. Kanpamendu turistikoaren erabilera.

Kanpamentu turistikoaren erabilerak irabazi-asmoz egindako pertsonentzako aldi baterako ostatua hartzen du, behin-behineko baliabideekin eta baliabide ez-finkoekin garatua, hala nola kanpin-dendak, karabanak, etab.

Erabilera hori izateko, zenbait baldintza bete behar dituzte, hala nola lehendik dagoen bizitegi-eraikin batean behar diren azpiegiturak izatea edo lehendik dagoen bizitegi-eraikin batean egokitzea, eta behar diren sarbideak erabakita eduki behar dituzte. Sarbidea, ura, saneamendu bereizlea, ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema egokia, elektrizitatea, telefonia eta abar ez badituzte, sistema horiek jabetzaren kontura instalatu beharko dira, betiere Udalak posible dela irizten badiu (ingururan dauden eraikinek, edo iturri beretatik hornitzen diren gainerako eraikinek aldaketarik izan ez dezaten zerbitzuen kalitatean; hala ez bada, eskatutako lizentzia ukatu ahal izango da.

Erabilera honen osagarritzat hartuko dira, halaber, erabilera honen osagarriak, hala nola zerbitzuko langileen etxebizitzarena (etxebizitza 1), bulegoak, ostalaritza-zerbitzuak, premiazko merkataritza eta ostatatutako pertsonen zerbitzu eskusiboko kirol eta jolas-instalazioak (igerilekuak, frontoiak edo paisaian edo ingurumenean eragin handia duten edo ura bezalako baliabideak gehiegiz erabiltzea dakarten bestelako instalazioak izan

* En general, la implantación de todos aquellos usos comerciales o asimilados que por su magnitud planteen problemas de acceso y grandes estacionamientos de vehículos, o la necesidad de amplios espacios libres complementarios de la actividad, serán objeto de una autorización específica, que en todo caso se deberá supeditar al cumplimiento de los objetivos de ordenación propuestos en el PGOU.

* Se excluye expresamente del uso de comercio el uso de garaje en todas sus categorías, por lo que su implantación en los locales destinados al mismo deberá ser objeto de autorización expresa.

D. Uso de oficinas.

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 y despachos profesionales, los centros de cálculo y laboratorios que por su objeto resulten compatibles y asimilables a los antedichos y otras análogas, así como los usos auxiliares correspondientes.

E. Uso recreativo.

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

F. Uso sanitario y asistencial.

Los usos sanitarios y asistenciales comprenden el tratamiento y alojamiento de enfermos y otros usos similares cuando se ejerzan con fines predominantemente lucrativos. Hospitales, clínicas, residencias geriátricas y consultorios médicos y veterinarios.

G. Usos terciarios diversos.

Los usos terciarios diversos comprenden las actividades de carácter socio-político, cultural y recreativo de titularidad privada, que no se caracterizan de forma expresa como equipamiento comunitario. Entre ellas se considerarán las sedes de partidos, asociaciones o sindicatos, las salas de exposiciones privadas, las academias privadas y otros.

H. Uso de campamentos turísticos.

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

Para ser considerado como tal uso deben cumplir una serie de requisitos como son, contar con las infraestructuras necesarias en una edificación residencial existente o acondicionarlas en una edificación residencial existente, debiendo tener resueltos los accesos necesarios. En el caso que no cuenten con los servicios de accesos, agua, saneamiento separativo, un sistema de depuración y vertido de aguas fecales adecuado, electricidad, telefonía, etc., éstos deberán ser instalados a cuenta de la propiedad, siempre que el Ayuntamiento lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuentes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios) y en las condiciones técnicas y de trazado que establezca, pudiendo en caso contrario, denegar la licencia solicitada.

Se considerarán asimismo comprendidos en este uso los auxiliares del mismo como el de vivienda del personal de servicio (1 vivienda), las oficinas, los servicios de hostelería, el comercio de primera necesidad y las instalaciones deportivas y recreativas al servicio exclusivo del personal alojado (excepto piscinas, frontones u otras instalaciones que supongan un importante impacto visual o medioambiental o excesivo uso de recur-

ezik). Baimendutako erabilera osagarri horiek lehendik dauden eraikinetan ezarri beharko dira. Horietatik kanpo geratzen da beste edozein eraikin egonkor, halakoak hotel-erabileraren barruan daudela ulertuko baita.

4. Landa-erabilerak edo natura-erabilerak.

A. Honako landa edo natura-erabilera mota hauek bereizten dira:

- Ingurumena babesteko erabilerak.
- Aisialdirako erabilerak.
- Lehen mailako baliabideen aprobetxamendu-erabilerak.
- Gune zoologikoei lotutako erabilerak.

B. Ingurumena babesteko erabileratzat hartzen dira honako helburu hauek dituztenak: ingurune naturala mantentzea eta zaintzea egungo egoeran eta baldintzetan, edo haren egoera naturala berreskuratzeko hobetzea edo birbideratzea, dela jatorrizkoa, dela egokituz jotzen den beste bat.

Natura-ingurunea mantentzea eta hobetzea helburu duten jarduera kulturalak, zientifikokoak eta abar dira, besteak beste.

Ez dute inolako eraikinik barne hartzen.

C. Aisialdiko eta astialdiko erabileratzat hartzen dira natura-ingurunea erabiltzea eta gozatzea helburu dutenak, aisialdiaren eta turismoaren ikuspegitik, naturaren interpretazioaren ikuspegitik edo helburu hezigarri eta didaktikoen ikuspegitik.

Horrelakoak dira, besteak beste, ehiza eta arrantza-jarduerak, arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorritz gauzatzen direnak.

Ez dute inolako eraikinik barne hartzen.

D. Lehen mailako baliabideak ustiatzeko erabilerak honako hauek dira:

a) Nekazaritzako ustiatzearen erabilera arruntak:

Nekazaritza-ustiatzei arruntzat hartzen da titularrak edo titularkideek nekazaritza-ekoizpenerako -batik bat merkaturatzeko xedez- enpresa-arloan antolatutako ondasun eta eskubideen multzoa, ekoizpen-baliabide berberak eta Kudeaketa bakarra dituen unitate tekniko-ekonomikoa eratzen duena.

Era berean, nekazaritzako jarduera osatzen dute nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako produktuak lortzeko behar diren lanek, eraldatzea, ontziratzea eta merkaturatzea barne, baldin eta azken horiek nekazaritzako ustiatzei baten barruan egiten badira eta ustiatzei horretan jatorria duten produktuekin lotuta badaude. Jarduera horretan honako hauek sartzen dira edo sar daitezke:

* Nekazaritza jarduerak:

Horrelakotzat hartzen dira basokoak ez diren landare-baliabideen ekoizpenari eta laborantzari zuzenean lotutako jarduerak (labore estentsiboak, baratzezaintza, lorezaintza, zurezko laboreak, mintegikoak, perretxikoak eta hidroponikoak), ekoizpen-sistema edozein dela ere (zuzenean lurrean; substratu organiko, mineral edo sintetikoaren gainean; laborantza hidroponiko edo aeroponikoko sistemak; eta abar).

* Abeltzaintzako jarduerak:

Mota guztietako animaliak (behiak, ardiak, zaldiak, txerriak, ahuntzak, hegaztiak, untziak, erleak, etab.) hazteko jarduerak dira, espezie genetikoak barne.

Horien artean sartzen dira lurzoruaren baliabideei lotutako abeltzaintza-jarduerak (jarduera estentsiboak) eta baliabide mota horri lotu gabekoak (jarduera intentsiboak).

Esos usos auxiliares permitidos deberán implantarse en edificaciones existentes. Se excluyen de los mismos cualquier otro tipo de construcción estable, que se considerará comprendido entre los usos hoteleros.

4. Usos rurales o naturales.

A. Se diferencian las siguientes modalidades de usos rurales o naturales:

- Usos de protección ambiental.
- Usos de ocio y esparcimiento.
- Usos de aprovechamiento de recursos primarios.
- Usos asociados a los núcleos zoológicos.

B. Se consideran usos de protección ambiental los que tienen como fin bien el mantenimiento y la preservación del medio natural en su actual situación y condición, bien su mejora o reconducción en aras a la recuperación de su condición natural, sea ésta la originaria u otra que se estime adecuada.

Tienen esa naturaleza, entre otras, las actividades culturales, científicas, etc. que tengan como fin los citados mantenimiento y mejora del medio natural.

No incluyen edificación alguna.

C. Se consideran usos de ocio y esparcimiento los que tienen como fin el uso y disfrute del medio natural, ejercido desde la perspectiva bien del ocio y del turismo, bien de la interpretación de la naturaleza, bien con objetivos educativos y didácticos.

Tienen esa naturaleza, entre otras, las actividades cinegéticas y piscícolas, ejercida de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

No incluyen edificación alguna.

D. Los usos de explotación de recursos primarios son los siguientes:

a) Los usos de explotación agraria comunes:

Se entiende por explotación agraria común el conjunto de los bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituye en sí mismo una unidad técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión.

A su vez, la actividad agraria está conformada por el conjunto de los trabajos necesarios para la obtención de productos agrícolas, ganaderos y forestales, incluida su transformación, envasado y comercialización, siempre y cuando estas últimas se ejerzan dentro de una explotación agraria y están asociadas a productos con origen en la misma. Dicha actividad incluye o puede incluir:

* Actividades agrícolas:

Se consideran como tales las actividades ligadas directamente con la producción y el cultivo de recursos vegetales no forestales (cultivos extensivos, horticultura, floricultura, cultivos leñosos, de vivero, setas y los hidropónicos), cualquiera que sea el sistema de producción (directamente en el terreno; sobre sustratos orgánicos, minerales o sintéticos; sistemas de cultivo hidropónico o aeropónico; etc.).

* Actividades ganaderas:

Se consideran como tales las actividades relacionadas con la cría de todo tipo de animales (vacuno, ovino, equino, porcino, caprino, avicultura, cunicultura, apicultura, etc.), incluidas las especies genéticas.

Se incluyen entre ellas tanto las actividades de ganadería vinculadas a los recursos del suelo (actividades extensivas) como las no vinculadas a ese tipo de recursos (actividades intensivas).

Azken horien parte dira era guztietako animalien haztegiak (behiak, ardiak, txerriak, hegaztiak, untxiak, etab.), larrugintza-ko animaliak haztekoak barne.

* Basogintzako jarduerak:

Baso-lurrak kontserbatzea, hobetzea, berritzea eta aprobeztatzea helburu duten jarduerak dira, ekologia, paisaia edo ekoizpen-helburuekin egiten direnak.

Horien artean sartzen dira basoen zuzeneko ustiapenez zura eta beste produktu batzuk lortzeko jarduerak, zura eta egurra erauzteak, basoko landareak, fruituak edo haziak ekoiztea edo biltzea, eta erauzketa-jarduerak, meatzaritza eta hidrologia izan ezik, baldin eta horien oinarria mendi azalera bada, bai eta lortutako produktuen lehen eraldaketako jarduerak ere, baldin eta, haien ezaugarriak direla eta, industria-erabilera batekin parekagarria ez bada.

Artzaintza-jarduerak ez dira jarduera horien barruan sartzen.

Nekazaritza-ustiategiek, halakotzat hartuak izateko, gutxieneko produkzio-dimentsioari buruzko baldintzak bete beharko dituzte, Gipuzkoako Foru Aldundiko departamentu eskudunak ezarritako eta egiaztatutako baldintzetan. Baldintza horiek betetzen direla egiaztatuta beharko da, nolana ere, departamentu horrek dagokion txostena edo ziurtagiria emanda, ustiapena bera edo horiei lotutako eraikuntzak edo instalazioak ezartzeko udal-lizentzia eskatu edo eman aurretik.

Nekazaritza-ustiapeneko erabileren barruan sartuko dira dagozkien erabilera lagungarri edo osagarriak ere, jarraian azaltzen direnak barne, betiere adierazten diren baldintzak betetzen badira:

– Naturagunea kontserbatzeko, ingurumena babesteko, ingurumeneko eta landa-garapeneko ondasunak eta zerbitzuak lortzeko jarduerak.

– Nekazaritza-ekoizpeneko jarduerekin zuzenean lotutako eraikuntzak eta instalazioak (tresnak eta produktuak biltegiratzea eta kontserbatzea; berotegiak; mintegiak; ukuiluak; jezte-aretoak eta esnearen Kontserbazioa; siloak eta minda-deposituak; pentsu eta bazka siloak; aterpeak eta bordak; granjak; etab.), bai eta horien erabilera lagungarri edo osagarriekin lotutakoak ere (produktuak jatorrian eraldatzea, dastatzea eta saltzea, landarezko kontserbak, marmeladak eta abar ekoiztea; sagardogintzarako dolareak; ardoa eta txakolina ekoizteko bodegak; agroturismoa; etxebizitza; gaztandegiak; eztia ontziratzea, erlauntzak, eta abar).

Ustiategiko produktuak jatorrian eraldatzeko eta saltzeko jarduerari lotutako eraikuntzek eta instalazioek 300 m² (s) izango dituzte gehienez.

Eraikuntza eta instalazio horiek guztiak baimentzeko, Hirigintzako legerian eta plangintzan ezarritakoez gain, arlo horretan aplikatzekoak diren indarreko xedapenetan ezarritako baldintzak ere bete beharko dira. Testuinguru horretan, nekazaritza-turismoko establezimenduak baimentzeko, ustiategiaren erabilera osagarria eta ez nagusia dela justifikatu beharko da aldeaz aurretik.

– Ustiategiari atxikitako ibilgailuen eta makinaren zaintza.

– Nekazaritzako jarduera singularrak edo bereziak: nekazaritza eta baso-ekoizpeneko mintegiak, landare apaingarriak eta loreak; boilurgintza; txanpinoi-hazkuntza, onddo-hazkuntza...; lunbrikultura; etab.

– Nekazaritza-produktuen (landare-kontserbak, marmeladak eta konfiturak; sagardoa, ardoa, txakolina eta abar) eta abeltzaintza-produktuen (gastandegiak; beste esneki batzuk; haragi-

Forman parte de esas últimas las granjas de todo tipo de animales (vacuno, ovino, porcino, aves, conejos, etc.), incluidas las de cría de animales de peletería.

* Actividades forestales:

Comprende las actividades que tienen por objeto la conservación, mejora, renovación y aprovechamiento de los terrenos forestales, ejercidas con fines tanto ecológicos o paisajistas, como de producción.

Se incluyen entre ellas las actividades de obtención de madera y otros productos, por explotación directa de las masas de bosque, la extracción de madera y leñas, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales y las actividades extractivas, excluidas las mineras e hidrológicas, que tengan como base superficial el monte, así como las de primera transformación de los productos obtenidos, siempre que ésta no resulte, por sus características, asimilable a un uso industrial.

No forman parte de ellas las actividades de pastoreo.

Para su consideración como tales, las explotaciones agrarias deberán cumplir los correspondientes requisitos de dimensión productiva mínima, en los términos establecidos y acreditados por el Departamento de la Diputación Foral de Gipuzkoa competente en la materia. El cumplimiento de esos requisitos deberá acreditarse, en todo caso y mediante la emisión del correspondiente informe o certificación por parte de dicho Departamento, con anterioridad a la solicitud y/o concesión de licencia municipal para la implantación bien de la propia explotación, bien de construcciones o instalaciones vinculadas a las mismas.

Se considerarán incluidos dentro de los usos de explotación agraria los correspondientes usos auxiliares o complementarios de los mismos, incluidos, entre otros, los que se exponen a continuación, siempre que se cumplan las condiciones que asimismo se indican:

– Actividades de conservación del espacio natural, de protección del medio ambiente, de obtención de bienes y servicios medioambientales y de desarrollo rural.

– Las construcciones e instalaciones vinculadas bien directamente a las actividades de producción agraria (almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; establos; salas de ordeño y conservación de leche; estercoleros y depósitos de purines; silos de piensos y forrajes; refugios y bordas; granjas; etc.) bien a usos auxiliares o complementarios de los mismos (transformación, degustación y venta de productos en origen; producción de conservas vegetales, mermeladas...; lagares de elaboración de sidra; bodegas de producción de vino y txakoli; agroturismo; vivienda; queserías; envasado de miel; colmenares; etc.).

Las construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades de transformación y venta en origen de productos de la explotación tendrán en todo caso un dimensionamiento máximo de 300 m²(t).

La autorización de todas esas construcciones e instalaciones estará condicionada al cumplimiento de, además de los fijados en la legislación y el planeamiento urbanístico, los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia. En este contexto, la autorización de, en concreto, agroturismos requerirá la previa justificación de su carácter de uso auxiliar y no principal de la explotación.

– La guarda de vehículos y maquinaria adscritos a la explotación.

– Las actividades agrarias singulares y/o especiales asociadas a: viveros de producción agraria y forestal, plantas ornamentales y flores; truficultura; cultivo de champiñón, hongos...; lumbricultura; etc.

– Las actividades de primera transformación de productos agrícolas (conservas vegetales, mermeladas y confituras; elaboración de sidra, vino, txakoli; etc.) y ganaderos (queserías; otros

produktuak; ezta ontziratzea; eta abar) lehen transformazioko jarduerak. Nolanahi ere, aipatutako nekazaritza-ustiategien jarduera lagungarri eta/edo osagarritzat hartzeko, ustiategien bertan jatorria duten produktuei zuzenean eta horiei bakarrik lotuta egon beharko dute.

– Jatorria ustiategien bertan duten produktuak zuzenean saltzeko jarduerak. Jarduera horretan sartzen dira, lotura hori izan ez arren, adierazitako produktuak saltzeko ezinbestekoak diren elementuak (ongarriak, loreontziak ...).

Inola ere ez da baimentzen altzariak edo aipatutakoez bestelako produktuak saltzea, ezta aipatutakoez bestelako jarduerak egitea ere.

– Ondorengo E atalean aipatzen diren gune zoologikoei lotutako erabilerak, eta horiei lotutako eraikinak eta instalazioak, betiere horiek nekazaritzako ustiategiaren osagarri badira.

– Etxebizitza, bizitegi kolektiboko erabilera eta nekazaritza-turismoa, betiere arlo horretan indarrean dagoen legerian, Plan honetan eta, hala badagokio, hori garatzeko susta daitekeen plangintzan ezarritako baldintzak betetzen badira.

– Beste erabilera batzuk, beren izaera eta ezaugarriak kontuan hartuta, eta alde zuzenetik beharrezko justifikazio zorrotza eginda, ustiategiaren lagungarritzat ere har daitezkeenak.

Bestalde, ez dira nekazaritza-ustiapentzat edo horiei lotutako edo horien berezko jardueratzat hartuko lurrik ez duten eta delako nekazaritzako, basogintzako eta abarrekotako makineria utziz edo edozein modutan eskura jarritz, delako ustiategi horietan erabili ohi den beste edozein zerbitzu emanez- nekazaritza-produkzioarekin lankidetzan aritzen diren nekazaritza-enpresa laguntzaileei elkartutako ustiategiak, Ezta gune zoologikoak ere, ehiza-haztegiak eta abeltzaintzako ustiategi alternatiboak izan ezik.

b) Profesionalizatu gabeko nekazaritza-ustiapeneko erabilerak.

Nekazaritzako ustiategiak dira nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen komuntzat hartzeko eskatzen diren bideragarritasun eta autonomia produktiboko baldintzak betetzen ez dituzten nekazaritzako ustiategiak. Izaera hori dute, besteak beste, modu ez-profesionalizatuan egiten diren baratze-jarduerak, ekoizpen-bitarteko arinekin –lanabes tradizionalak edo eskuz erabiltzeko makinak– gauzatzen direnak.

Erabilera lagungarritzat hartuko dira, soil-soilik, atxikitako lanabesak gordetzeko erabiltzen diren eta ustiapenari berezkoak zaizkion eraikinak eta instalazioak.

c) Ur eta arrain-hazkuntzako ustiapen erabilerak.

Hor sartzen dira, batetik, arrain-espezieak hazi eta zaintzeko jarduerak, eta espezie horien lehen eraldaketarako jarduerak. Eta bestetik, uretako baliabide naturalak ustiatzeko jarduerak. Jarduera mota horiek denak lurraldearen okupazio egonkorra eskatzen dute.

d) Erauzketa-erabilerak.

Aire zabaleko edo lurrazpiko harrobi eta meatzeen ustiapenak hartzen dituzte barne, baita horiei dagozkien erabilera osagarriak ere. Honako hauek ez dira erabilera lagungarritzat hartuko:

– Zaintzailearen edo jagolearen etxebizitza.

– Hormigoia edo asfaltozko produktuak ekoizteko zentralak, baita kokapena harrobiaren ondoan badute eta harrobitik datozen agregakinak erabiltzen badituzte ere; zentral horiek 5. kategoriako industria-erabileratzat hartuko dira beti.

productos lácteos; productos cárnicos; envasado de miel; etc.). En todo caso, para su consideración como actividades auxiliares y/o complementarias de las indicadas explotaciones agrarias, deberán estar directa y únicamente vinculadas a productos con origen en la propia explotación.

– Las actividades de venta directa de, exclusivamente, productos con origen en la propia explotación. Dicha actividad incluye la de los elementos que, sin tener esa vinculación, resulten imprescindibles para la venta de los indicados productos (abonos, macetas...).

No se autoriza, en ningún caso, la venta de mobiliario o de otros productos diversos a los mencionados, ni el desarrollo de actividades distintas a las citadas.

– Usos asociados a los núcleos zoológicos, a los que se hace referencia en el siguiente apartado E, y construcciones e instalaciones asociadas a los mismos, siempre que aquellos y éstas tengan el citado carácter auxiliar de la explotación agraria.

– La vivienda, el uso de residencial colectiva y el agroturismo, siempre que se cumplan los requisitos establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente en la materia, como en este mismo Plan y en el planeamiento que, en su caso, pueda promoverse en su desarrollo.

– Otros usos que, en atención a su naturaleza y características, y previa la necesaria y rigurosa justificación, también pueden ser considerados como auxiliares de la explotación.

Por su parte, no se considerarán como explotaciones agrarias y/o actividades vinculadas o propias de las mismas las asociadas a empresas auxiliares agrarias que no poseyendo terrenos, cooperen con la producción agraria bien mediante la cesión y/o puesta a disposición, de cualquier manera, de maquinaria agrícola, forestal, etc., bien mediante la prestación de cualquier otro servicio habitualmente utilizado en las indicadas explotaciones. Y tampoco los núcleos zoológicos, con la sola excepción de las granjas cinegéticas y las explotaciones ganaderas alternativas.

b) Los usos de explotación agraria no profesionalizados.

Se consideran como tales las explotaciones agrarias que no reúnan los requisitos de viabilidad y autonomía productivas exigidos para ser considerados como usos de explotación agropecuaria comunes. Tienen esta condición, entre otras, las actividades hortícolas ejercidas de manera no profesionalizada, con medios de producción ligeros –aperos tradicionales o maquinarias de utilización manual–.

Tienen la condición de usos auxiliares de los mismos, exclusivamente, las construcciones e instalaciones destinadas a la guarda de aperos adscritos y propios de la explotación.

c) Los usos de explotación de carácter acuático y piscícola.

Comprenden, por un lado, las actividades destinadas a la crianza y cuidado de especies piscícolas como los de primera transformación de las mismas. Y por otro, las actividades de explotación de los recursos naturales del medio acuático. Tanto aquéllas como estas actividades han de requerir la ocupación estable del territorio.

d) Los usos extractivos.

Comprenden las explotaciones de canteras y minas al aire libre o subterráneas, así como los correspondientes usos auxiliares. No se considerarán como tales usos auxiliares:

– La vivienda del guarda o vigilante.

– Las centrales de producción de hormigón o productos asfálticos, aun cuando utilicen áridos procedentes de la cantera junto a la que pretendan situarse; esas centrales se considerarán en todo caso como usos industriales de categoría 5.^a

E. Gune zoologikoei lotutako erabilerak.

Mota horretako nukleoei lotutako erabilerak sartzen dira atal honetan, gaian aplikatzeak diren xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideekin bat etorritz (une honetan, horri dagokionez, gune zoologikoei buruzko apirilaren 11ko 81/2006 Dekretuan ezarritakoari jarraitu behar zaio. Bertan ezarritakoaren arabera, gune zoologikotzat hartzen da animaliak ostatazen, mantentzen, hazten eta/edo saltzen dituen zentro, establezimendu eta/edo instalazio oro, jarduera nagusia hori izan ala ez, eta merkataritza-xedea izan ala ez).

Besteak beste, honako hauek dira:

– Jarduera nagusizat zientzia, aisialdi edo kultura helburuekin fauna basatiko, exotiko edo autoktonoko espeziekin dituzten establezimenduei lotutako erabilerak: animalia-espezieak berreskuratzeko zentroak; parke zoologikoak; erreserba zoologikoak; erakusketa zoologiko ibiltariak; zirku eta bilduma zoologiko pribatuak, eta abar.

– Jarduera nagusizat etxeko animalia konpainiakoak eta aurreko paragrafoan jasota ez daudenak edukitzea duten establezimenduei lotutako erabilerak: adinez urtebete baino gehiagoko 10 txakur edo gehiago dituzten eta/edo 20 m² baino gehiagoko instalazioak dituzten txakurtegiak; animalien egoitzak; txakurrak trebatzeko eskolak; animaliak biltzeko zentroak; eta abar.

Hirugarren sektoreko edo ekipamenduko erabileratza hartzea eragotzi gabe, tratamendu hori izan dezakete ekitazio-praktikako zerbitzuak eskaintzen dituzten establezimenduei eta instalazioei lotutako erabilerak: zaldi eskolak, kirol-ukuiluak, hipodromoak, ekitazio-eskolak, etab. Landa-erabileratza hartu eta tratatu ahal izateko, aldez aurretik justifikatu beharko da lurzoru urbanizaezinean instalatu behar direla, eta, hala badagokio, gaian eskumena duen administrazioak emandako ziurtagiria aurkeztu beharko da. Bestela, erabiler horiek hirugarren sektoreko eta/edo ekipamenduko erabileren berezko izaera eta tratamendua izango dituzte.

5. Komunikazio-erabilera.

A. Komunikazio erabileretan, modalitate hauek bereizten dira:

- Garraio-bideak (autobiak, errepideak, kaleak...).
- Landa-bideak.
- Ibilgailuen zirkulazioa.
- Aparkaleku-erabilera.
- Garajearen erabilera.
- Oinezkoen zirkulazioa.
- Bizikleta-zirkulazioa.

B. Garraiobideak.

Garraiobide-erabilerak autobiak eta errepideak eta horien instalazio osagarriak barne hartzen dituzte. Era berean, pertsonen edo salgaien garraiorako beste bide batzuk ere atal honetako dira, ingurune fisikoan antzeko eragina dutenak, hain zuzen.

Erabilera honen erabilera lagungarritzat hartzen dira artapen eta ustiapen-eremuak, erregaiak hornitzeko estazioak, aparkatzeko eta atsedean hartzeko guneak, zerbitzuguneak, sorospen-postuak, etab. Funtsean, erabilera honetarako eraikinak egitea baztertzeko da, eta adierazitako baldintzei erantzutera mugatuko dira, izatekotan.

C. Landa-bideak.

Landa-bideen erabilerak honako hauek hartzen ditu barne: landa-eremuetara eta naturaguneetara eta nekazaritza-ustiategietara iristeko bideak; ingurune naturalean kokatutako herri-guneen arteko komunikazio-pistak, eraikuntza eta zoladura-baldintza teknikoak eta titulartasuna edozein direla ere, maila handiagoko errepide-sarean sartzen ez direnak.

E. Los usos asociados a los núcleos zoológicos.

Comprenden los usos asociados a ese tipo de núcleos, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en las disposiciones de aplicación en la materia (en este momento se ha de estar a ese respecto a lo establecido, en concreto, en el Decreto 81/2006, de 11 de abril, de núcleos zoológicos. De conformidad con lo establecido en él, se considera núcleo zoológico todo centro, establecimiento y/o instalación que aloje, mantenga, críe y/o venda animales, sea ésta su actividad principal o no e independientemente de que tenga finalidad mercantil).

Tienen esa condición, entre otros:

– Los usos asociados a los establecimientos cuya actividad principal es la de albergar especímenes de fauna silvestre, exótica o autóctona, con fines científicos, recreativos o culturales: centros de recuperación de especies animales; parques zoológicos; reservas zoológicas; exposiciones zoológicas itinerantes; circos y colecciones zoológicas privadas, etc.

– Los usos asociados a los establecimientos cuya actividad principal es la de albergar animales domésticos de compañía y aquellos no contemplados en el párrafo anterior: perreras que alberguen un número igual o superior a 10 perros mayores de 1 año de edad y/o dispongan de instalaciones de más de 20 m² de superficie; residencias de animales; escuelas de adiestramiento canino; centros de recogida de animales; etc.

Sin perjuicio de su consideración como usos terciarios o equipamentales, podrán tener ese tratamiento los usos asociados a establecimientos e instalaciones que ofrecen servicios de práctica de equitación: picaderos; cuadras deportivas; hipódromos; escuelas de equitación; etc. Su consideración y tratamiento como usos rurales requerirá la previa justificación de dicha naturaleza y/o de la necesidad de su instalación en el suelo no urbanizable, incluida la presentación, en su caso, de la correspondiente acreditación emitida por la Administración competente en la materia. En caso contrario dichos usos tendrán la naturaleza y el tratamiento propio de los usos terciarios y/o de equipamiento.

5. Usos de comunicaciones.

A. Se diferencian las siguientes modalidades de usos de comunicaciones:

- Vías de transporte (autovías, carreteras, calles...).
- Caminos rurales.
- Uso de circulación rodada.
- Uso de aparcamiento.
- Uso de garaje.
- Uso de circulación peatonal.
- Uso de circulación en bicicleta.

B. Vías de transporte.

Los usos de vías de transporte comprenden las autovías y carreteras junto con sus instalaciones complementarias. Asimismo, se incorporan otros canales dedicados al transporte de personas o mercancías con similar impacto sobre el medio físico.

Como usos auxiliares de este uso se consideran las áreas de conservación y explotación, las estaciones de suministro de combustibles, las áreas de aparcamiento y descanso, las áreas de servicios, los puestos de socorro, etc., excluyéndose básicamente para este uso la implantación de edificaciones, que se limitarán a dar respuesta a las condiciones señaladas.

C. Caminos rurales.

El uso de caminos rurales comprende: las vías de acceso a espacios rurales y naturales, a las explotaciones agrarias; las pistas de comunicación entre núcleos de población emplazadas en el medio natural, con independencia de las condiciones técnicas de construcción y pavimentación y de su titularidad, que no se integren en la red de carreteras de rango superior.

D. Ibilgailuen zirkulazioa.

Ibilgailuen zirkulaziorako erabilerak errepideetan, galtzadetan eta ibilgailu motordunentzat (automobilak, autobusak, kamioiak, motorrak...) antolatuta eta egindako gainerako espazioetan egiten direnak dira.

E. Aparkaleku-erabilera.

Aparkalekutzat hartzen da jabari publikoko edo pribatuko eremuetan ibilgailuak aire zabalean aparkatzekoa.

F. Garaje-erabilera.

Garajetzat jotzen da ibilgailuak espazio estali eta itxietan gordetzeko jarduera.

Garaje erabileraren barruan erabilera pribatuko garajeak eta erabilera publikoko garajeak bereizten dira. Erabilera pribatuko garajetzat hartuko dira jabeek edo haiek zuzenean baimendutako beste pertsona batzuek eskusiboki erabiltzen dituztenak; eta erabilera publikoko garajetzat, berriz, jendeak oro har sarbide askeko baldintzetan, doan edo kostu bidez erabiltzeko direnak.

Erabilera honetan sartzen dira, erabilera lagungarri gisa, komunak, instalazio-gelak eta antzekoak, ibilgailuak garbitzeko instalazioak eta konponketa azkarreko tailerrak. Aitzitik, kanpoan geratzen dira erregaien hornidura-unitateen, gasolindegiz-zerbitzuguneen eta bestelako konponketa-tailerren erabilerak.

Garaje eta aparkaleku-erabilerak, oro har, bizitegi-erabileren, industria-erabileren, hirugarren sektoreko erabileren eta komunitate-ekipamenduko erabileren lagungarritzat hartuko dira, nahiz eta, kasu horretan, dagokion partzelan garatu beharreko aparkaleku edo garaje-plazaren gehieneko kopurua erabilera nagusiari zerbitzua emateko zuzkidura-premietara egokitu beharko den.

G. Oinezkoen zirkulazio-erabilera.

Oinezkoen zirkulaziorako erabilerak espaloietan edo koexistenziako bideen gainean egiten direnak dira.

H. Bizikleten zirkulazio-erabilera.

Bizikleten zirkulazioko erabilerak horretarako prestatutako ibilbideetan egiten direnak dira.

I. Ibilgailuen zirkulaziorako erabilerek, eremuan eskaintzen eta onartzen diren gainerako erabileren zerbitzu zuzen eta eskusiborako aparkamendu-erabilerak eta oinezkoen zirkulaziorako erabilerak oinarritzko zerbitzuen erabileratzat hartuko dira beti, eta erabilera orokorreko eremu guztietan baimendutzat hartuko dira, beharrezkoa izan gabe zirkunstantzia hori berriaz adieraztea.

6. Espazio libreen erabilerak.

A. Espazio libreen erabilera jabari publikoko eta sarbide askeko espazioetan egin ohi dena da, non baztertu egiten baitira –salbuespen berezietan izan ezik– bai eraikigintzako garapenak, bai komunikazio-sareetako elementuak (garraio bideen modalitateak, ibilgailuen zirkulazio-erabilera, errepideak, aparkalekuak eta antzekoak).

B. Erabilera horien barruan, zehazki, hiri-espazio libreen erabilera identifikatzen da.

Zehazki, bat dator hiri-eremuan kokatutako espazio ez-eraikegarrion berezko erabilerarekin, biztanleen aisialdi eta astialdirako edo zuhaitzak eta landaredia landatzeko espazioekin, alegia. Bertan sartzen dira plazak, oinezkoentzako eremuak, jolasguneak, pasealekuak, lorategiak eta parkeak; aisialdiko baratzeak. Eraikinak edo azpiegiturak babesteko funtzioa betetzen duten espazioen erabilerarekin ere bat dator, baita hondar-izaera dutelako eraikigarriak ez diren espazioen erabilerarekin ere. Era berean, erabilera honetara atxikiko dira lorezaintzako mantentze-lanetarako (makineria, lanabesak, materiala eta antzekoak gordetzeko) eta erabiltzaileei zerbitzua emateko (komun publikoak eta antzekoak) beharrezkoak diren erabilera osagarriak ere.

D. Uso de circulación rodada.

Los usos de circulación rodada son aquellos que se producen sobre carreteras, calzadas y demás espacios ordenados y ejecutados para la circulación de vehículos motorizados (automóviles, autobuses, camiones, motos...).

E. Uso de aparcamiento.

Se entiende por aparcamiento el estacionamiento de vehículos al aire libre en espacios de dominio público o privado.

F. Uso de garaje.

Se entiende por garaje la guarda de vehículos en espacios cubiertos y cerrados.

Se establecen las variantes de garajes de uso privado, y garajes de uso público. Se considerarán como garajes de uso privado aquellos garajes que se utilicen de manera exclusiva por sus propietarios, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa; y como de garajes de uso público 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, como usos auxiliares, los de aseos, cuartos de instalaciones y otros similares, así como las instalaciones de lavado de vehículos, y, los talleres de reparación rápida. Por el contrario, se consideran excluidos los usos de unidad de suministro de combustibles, estación de servicio y otros tipos de talleres de reparación.

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

G. Uso de circulación peatonal.

Los usos de circulación peatonal son aquellos que se producen sobre espacios tales como aceras o viales de coexistencia.

H. Uso de circulación en bicicleta.

Los usos de circulación en bicicleta son aquellos que se producen sobre itinerarios preparados al efecto.

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

6. Usos de espacios libres.

A. El uso de espacios libres es el propio de aquellos espacios, de dominio público y libre acceso, en los que se excluyen –salvo excepciones singulares– tanto los desarrollos edificatorios, como los elementos de las redes de comunicaciones (en las modalidades de vías de transporte, uso de circulación rodada, carreteras, aparcamientos y otros similares).

B. Dentro de esos usos se identifica, en concreto, el uso de espacios libres urbanos.

Se corresponde, en concreto, con el uso propio de los espacios no edificables situados en el ámbito urbano, destinados al ocio y expansión de la población y a la plantación del arbolado y vegetación. Incluye las plazas, las áreas peatonales, las áreas de juego, los paseos, jardines y parques; las huertas de ocio. También se corresponde con el uso propio de los espacios que cumplen una función de protección de construcciones o infraestructuras, o con el de los que no resultan edificables por su carácter residual. Asimismo, se incluirán en él los usos auxiliares de mantenimiento de jardinería –guarda de maquinaria, aperos y material y otros similares– y servicio a los usuarios –aseos públicos y otros similares–, necesarios.

Hiri-espazio libreen erabilera, nolana ere, oinarritzko zerbitzu-erabilera izango da, eta erabilera orokorreko eremu guztietan zuzenean baimendutzat hartuko da, zirkunstantzia hori berriaz adierazi beharrik gabe.

7. Komunitate-ekipamendua.

A. Komunitate-ekipamenduko erabilerek biztanleei zerbitzua emateko ekipamendu-jarduerak barne hartzen dituzte, hurrengo atalean aipatzen direnak eta honela garatzen direnak:

– Titulartasun publikoko erregimenean (ekipamendu publikoa) eta irabazi asmorik gabe, ikuspegi orokor batetik eta, bereziki, Hirigintzaren ikuspegitik.

– Titulartasun pribatuko erregimenean edo horren pareko erregimenean (ekipamendu pribatua), irabazizko izaerarekin.

Horrela jardunez gero, ekipamendu-erabilerak hirugarren sektoreko erabilerekin pareka daitezke.

Tokiko sistemen –eta kasua bada sistema orokorren– sareko ekipamendu pribatuaren zuzkiduraren arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako estandarra betetzeari begira Hirigintza-plangintzan antolatu beharreko erabilerak ekipamendu-erabileratzat (publikoa zein pribatua) edo hirugarren sektoreko erabileratzat hartu ahal izango dira.

Modalitate hauek bereizten dira:

– Irakaskuntzarako ekipamendua.

– Kirol-ekipamendua.

– Ekipamendu instituzionala.

– Osasun-ekipamendua.

– Asistentzia-ekipamendua.

– Ekipamendu soziokulturala.

– Aisia-ekipamendua.

– Erljio-ekipamendua.

– Zerbitzu publikoen ekipamendua.

B. Irakaskuntza-ekipamenduaren erabilerak modalitate guztietako irakaskuntza hartzen du, titulartasun publikokoa zein pribatukoa, baita dagozkion erabilera osagarriak ere.

C. Kirol-ekipamenduaren erabilerak kirol-jarduera eta kultura fisikoa barne hartzen ditu, modalitate guztietan, bai eta horien irakaskuntza ere, hala eraikinetan nola berriaz egokitutako espazio libreetan, bai eta dagozkien erabilera osagarriak ere.

D. Ekipamendu instituzionalaren erabilerak izaera publiko erabilera instituzional eta administratiboak hartzen ditu.

E. Osasun-ekipamenduaren erabilerak ospitale, anbulatorio, klinika, kontsultategi eta antzekoetan gaixoei tratamendua eta ostata ematea barne hartzen du.

F. Asistentzia-ekipamenduaren erabileran sartzen dira, besteak beste, beharrianak dituztenei ostata eta laguntza eskaintzeko jarduerak, hala nola zahar-etxeak edo zaharren egoitzak eta bazterketa egoeran daudenentzako zentroak.

G. Ekipamendu sozio-kulturalaren erabilerak kultur sustapen edo sormen artistikorako jarduerak biltzen ditu, hala nola, liburategietan, museoetan, erakusketa, hitzaldi edo biltzar arteetan, musika auditorietan eta abarretan egindakoak.

H. Jolas-ekipamenduak antzokiak, zinemak, jolas eta aisialdi-parkeak eta aisialdiari lotutako bestelako batzuk hartzen ditu barne.

I. Erljio-ekipamenduaren erabilerak erlijio katolikoko eta beste erlijio batzuetako elizetan, ermitetan, kaperetan eta parrokia-zentroetan egiten diren errezatze eta prestakuntza jarduerak erlijiosoak biltzen ditu, baita horien erabilera lagungarriak ere.

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

7. Uso de equipamiento comunitario.

A. Los usos de equipamiento comunitario comprenden las actividades equipamentales de servicio a la población en las distintas materias mencionadas en el siguiente apartado, desarrolladas:

– Bien en régimen de titularidad pública (equipamiento público) y sin ánimo de lucro, desde una perspectiva tanto general como, en particular, urbanística.

– Bien en régimen de titularidad privada y/o asimilable a la misma (equipamiento privado), de carácter lucrativo.

Ejercidos de esta última manera, los usos de equipamiento son asimilables a los usos terciarios.

Los usos a ordenar en el planeamiento urbanístico a los efectos de cumplir el estándar previsto en la legislación vigente en materia de dotación de equipamiento privado de la red de sistemas locales, y, en su caso, generales, podrán ser considerados y tratados bien como usos de equipamiento (tanto público como privado), bien como usos terciarios.

Se diferencian las siguientes modalidades:

– Equipamiento docente.

– Equipamiento deportivo.

– Equipamiento institucional.

– Equipamiento sanitario.

– Equipamiento asistencial.

– Equipamiento sociocultural.

– Equipamiento recreativo.

– Equipamiento religioso.

– Equipamiento de servicios públicos.

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

C. 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 correspondientes usos auxiliares.

D. El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público.

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

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

G. 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.

H. El uso de equipamiento recreativo comprende los teatros, cines, los parques de atracciones y recreativos, y otros asociados al esparcimiento.

I. El uso de equipamiento religioso comprende las actividades de culto y formación religiosa que se desarrollan en las iglesias, ermitas, capillas y centros parroquiales de religión católica y de otras religiones, así como los usos auxiliares de los mismos.

J. Zerbitzu publikoetako ekipamenduaren erabilerak aurreko modalitateetan sartzen ez diren eta berariaz administrati- boak ez diren herritarrentzako zerbitzu-erabilerak hartzen ditu: suhiltzaileak, merkatuak, posta-zerbitzuak, hilerriak, aterpetxe- ak, turismo-kanpamenduak eta beste batzuk.

Dituzten ezaugarri funtzionalengatik, bateraezinak gerta daitezke nagusiki beste erabilera batzuetara bideratutako zona edo partzeletan; beraz, kasu horietan, haien aurreikuspena eta ezarpena berariaz arautu behar da kasu bakoitzean.

8. Zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

A. Zerbitzu-azpiegituren erabileran modalitate hauek be- reizten dira:

– Aireko lineak.

– Lurrazpiko lineak.

– A motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio tekniko- en azpiegituren erabilera.

– B motako izaera ez linealeko zerbitzuen instalazio tekniko- en azpiegituren erabilera.

– Zabortegiak eta hondakin solidoen zabortegiak.

B. Aireko lineak.

Aireko lineen erabileran, energia elektrikoa, telekomunika- zioak eta beste azpiegitura batzuk garraiatzeko edo banatzeko sa- reen multzoa sartzen da. Sare horiek aireko linea gisa egiten dira, euskarri isolatuak eta dagokion sarearen funtzionamendurako be- harrezkoak diren instalazio osagarri txikiagoak jarrita.

C. Lurpeko lineak.

Lurpeko lineen erabilerak energia, gasa, petrolioia eta pro- duktu deribatuak, ura, saneamendua, telekomunikazioak eta beste azpiegitura batzuk garraiatzeko edo banatzeko sareen multzoa hartzen du barne, baita horien osagarriak diren instala- zioak ere, lurpean egiten direnak.

D. A motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio tekni- koen azpiegituren erabilera.

A motako izaera zerbitzu ez-linealen instalazio tekniko- en azpiegituren erabilerak instalazio multzo zabal bat barne hartzen du, hala nola: ibilgailuak aire zabalean aparkatzeko azalera handiak; edateko ura arazteko eta ura tratatzeko instalazioak; urtegiak edo ur-biltegi handiak; energia elektrikoa ekoizten duten zentralak; 100 m²-tik gorako azalera duten transformazio- estazioak; gasa biltzeko edo ekoizteko zentralak; hondakin soli- doak arazteko eta tratatzeko instalazioak, eta onura publikoko- ak diren eta ingurune fisikoan antzeko eragina duten antzeko beste instalazio batzuk.

E. B motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio tekni- koen azpiegituren erabilera.

B) motako izaera linealeko zerbitzuen instalazio tekniko- en azpiegituren erabilerak honako instalazio multzo hauek hartzen ditu barnean: irratia, telebista eta satellite bidezko komunika- zioen dorreak, antenak eta estazio -hartzaile-igorleak; faroak, irrati-faroak eta antzeko eragina duten beste komunikazio-insta- lazio batzuk.

F. Zabortegiak eta hondakin solidoen isurtegiak.

Zabortegien eta hondakin solidoen isurtegien erabilera za- borrak eta hiri edo obra hondakin solidoak botatzeko lekuei da- gokie.

G. Era guztietako zerbitzuak (ura, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, gasa eta beste batzuk) banatzeko sareak, ura hornitzeko edo hondakin-urak bideratzeko ponpalekuak, eta erabiltzailearentzako zuzeneko zerbitzurako energia elektrikoaren transformazio zentroak oinarritako zerbitzuen erabileratzat hartuko dira, eta erabilera orokorreko eremu guztietan egongo dira bai- menduta, horretarako berariazko definiziorik behar izan gabe.

J. El uso de equipamiento de servicios públicos compren- de aquellos usos de servicio a la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específica- mente administrativo: bomberos, mercados, correos, cemente- rios, albergues, campamentos de turismo y otros.

Por sus características funcionales pueden resultar incompatibles en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que, en esos casos, su previsión e implantación ha de ser objeto de una regulación específica en cada caso.

8. Usos de infraestructuras de servicios.

A. Se diferencian las siguientes modalidades de usos de infraestructura de servicio:

– Líneas de tendido aéreo.

– Líneas subterráneas.

– Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de ser- vicios de carácter no lineal Tipo A).

– Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de ser- vicios de carácter no lineal Tipo B).

– Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

B. Líneas de tendido aéreo.

El uso de líneas de tendido aéreo incluye el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, teleco- municaciones y otras infraestructuras que se realizan en forma de tendidos aéreos mediante la disposición de soportes aisla- dos e instalaciones menores complementarias precisas para el funcionamiento de la red correspondiente.

C. Líneas subterráneas.

El uso de líneas subterráneas comprende el conjunto de redes de transporte o distribución de energía, gas, petróleo y productos derivados, agua, saneamiento, telecomunicaciones y otras infraestructuras, así como las instalaciones complementa- rias de las mismas, que se realizan de forma subterráneas.

D. Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A).

El uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de ser- vicios de carácter no lineal Tipo A) incluye un conjunto amplio de instalaciones tales como: grandes superficies de estaciona- miento de vehículos al aire libre; plantas potabilizadoras y de tratamiento de agua; embalses o grandes depósitos de agua; centrales productoras de energía eléctrica; estaciones transfor- madoras de superficie superior a 100 m²; centrales de capta- ción o producción de gas; plantas depuradoras y de tratamiento de residuos sólidos y cualesquiera otras instalaciones de utili- dad pública y similar impacto sobre el medio físico.

E. Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B).

El uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de ser- vicios de carácter lineal Tipo B) incluye un conjunto de instala- ciones como: torres, antenas y estaciones emisoras- receptoras de radio, televisión y comunicación vía satélite; faros, radiofaros y otras instalaciones de comunicación de similar impacto.

F. Escombreras y vertederos de residuos sólidos.

El uso de escombrera y vertederos de residuos sólidos co- rresponde a los lugares destinados al vertido de escombros y de residuos sólidos urbanos o industriales.

G. 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 y los centros de transformación de energía eléctrica de servicio directo al usuario se considera- rán como usos de servicios básicos, quedando autorizados en la totalidad de las zonas de uso global sin la necesidad de la de- finición expresa de esta circunstancia.

Aitzitik, gas erregai likidotuen biltegiak eta petrolio-gasolioaren edo fuel-olioaren deribatuen biltegiak, beste erabilera batzuetarako osagarriak direnak, berariaz baimendu beharko ditu plangintzak.

Zonifikazioan, zerbitzu-azpiegituren sareetako elementuak bakarrik islatuko dira lurzorua okupazio nagusia hartu behar dutenean eta okupazio horrek beste erabilera batzuk ezartzea ezinezkoa egiten duenean.

II. KAPITULUA. HIRIGINTZAKO KALIFIKAZIO OROKORRA

13. artikulua. Kalifikazio orokorraren sistematizazioa.

1. Zona globalak, kalifikazio orokorreko erregimena sistematizatzeari begira:

- A. Bizitegi-zonak.
- B. Industria-zonak.
- C. Hirugarren sektoreko zonak.
- D. Landa-zonak.
- E. Komunikabide sistema orokorra.
- F. Espazio libreen sistema orokorra.
- G. Komunitate-ekipamendurako sistema orokorra.
- H. Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra:

2. Erabilera globaleko zonak eta horietako bakoitzean Plan honek antolatutako eremuan bereizten diren aldaerak honako hauek dira:

- A. Bizitegi-zonak.
- B. Industria-zonak.
- C. Hirugarren sektoreko zonak.
- D. Landa-zonak.
- D.10. Babes bereziko landa-zona.
- D.20. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko zona.
- D.21. Balio estrategiko handia.
- D.22. Trantsizioko landa-paisaia.
- D.30. Basoko landa-zona.
- D.40. Ingurumen hobekuntzako landa-zona.
- D.50. Lur gaineko uren babes-zona.
- E. Komunikabide sistema orokorra.
- E.10. Hiriarteko errepideak.
- E.20. Hiribide nagusiak.
- F. Espazio libreen sistema orokorra.
- F.10. Hiri-espazio libreak.
- G. Ekipamendu komunitarioarako sistema orokorra.
- G.10. Komunitate-ekipamendua.
- H. Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra:
- H.10. Zerbitzu-azpiegiturak.

14. artikulua. Eraikigintzaren eta erabileraren araubide orokorra erabilera orokorreko eremuan.

- 1. «A. Bizitegi Guneak».
- A. Eraikigintza-araubide orokorra.

Bizitegi-eraikinak ezartzera bideratutako zonak dira, antolamendu irekian, atxikian edo isolatuan, eta, hala badagokio, eraiki gabeko espazio erantsiak eduki ahal izango dituzte.

Hirigintza-arau partikularrek, edo, hala badagokio, plangintza zehatuak, eraikinen forma arautu beharko dute, baita etxebizitzaren inguruetan dauden eraiki gabeko espazio pribatuen antolamendua eta lurpeko eraikuntzak arautzeko baldintzak ere.

Por el contrario, los depósitos de gases combustibles licuados y los depósitos de derivados del petróleo –gasóleo o fuel oil–, auxiliares de otros usos deberán ser autorizados de manera expresa por el planeamiento.

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

CAPÍTULO II. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA GLOBAL

Artículo 13. Sistematización de la calificación global.

1. A los efectos de la sistematización del régimen de calificación global, zonas globales:

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

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

- A. Zonas Residenciales.
- B. Zonas Industriales.
- C. Zonas Terciarias.
- D. Zonas Rurales.
- D.10. Zona Rural de Especial Protección.
- D.20. Zona Rural Agroganadera y de Campiña.
- D.21. Alto Valor Estratégico.
- D.22. Paisaje Rural de Transición.
- D.30. Zona Rural Forestal.
- D.40. Zona Rural de Mejora Ambiental.
- D.50. Zona de Protección de Aguas Superficiales.
- E. Sistema General de Comunicaciones.
- E.10. Carreteras Interurbanas.
- E.20. Vías Urbanas Principales.
- F. Sistema General de Espacios Libres.
- F.10. Espacios Libres Urbanos.
- G. Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- G.10. Equipamiento Comunitario.
- H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios.
- H.10. Infraestructuras de Servicios.

Artículo 14. Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global.

- 1. «A. Zonas Residenciales».
- A. Régimen general de edificación.

Zonas destinadas a la implantación de edificaciones residenciales sea en disposición abierta, adosada o aislada, que podrá contar, en su caso, con espacios no edificados anejos.

Las Normas Urbanísticas Particulares, o en su caso, el planeamiento pormenorizado, deberán regular la forma de la edificación, así como la disposición de los espacios privados no edificados existentes en las inmediaciones de las viviendas, así como las condiciones reguladoras de las construcciones en subsuelo.

B. Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokia: Bizitegia.

* Erabilera onargarriak:

– Bizitegi-partzeletan oro har baimenduta daudenak, HAPO-an ezarritako baldintzetan.

– 1. eta 2. kategoriako industria.

– Hirugarren sektoreko erabilerak (plangintzak berariaraz araututakoak).

– Aparkalekua eta garajea.

– Komunitate-ekipamendua (erabilera egokiarekin bateragarriak direnean).

* Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Bizitegiarekin bateragarriak diren erabileretara bideratutako Hirigintza-erakigarritasunaren gehieneko ehunekoa.

Eremu osoan bizitegi-erabileraz bestelako erabilera baimendutara bideratutako sestra gaineko Hirigintza-erakigarritasunaren (irabazizkoa) gehieneko ehunekoa sestra osoaren gaineko Hirigintza-erakigarritasunaren % 40 izango da. Salbuetsita daude Plan Orokor honetako arau partikularretan ezarritakoaren arabera horri dagokionez neurri murriztaileagoak dituzten kasuak.

D. Araubide juridikoa.

Zona honek nagusiki pribatua den edo haren parekoa den erabilera duen eremu baten berezko izaera izango du, dagozko ondorioetarako.

Hori bai, oro har eta salbuespen jakin batzuei kalterik egin gabe, baldintza hori antolamendu xehatuaren ondoriozko partzela eta lurretara hedatuko da, baldin eta, era berean, baldintza horri berari lotuta badaude eta ez titulartasun publikoko azpierzemuei dagokien baldintzari.

Bestalde, salbuespen horiek jarraian azaltzen diren bi egorei eta/edo aurreikuspen motei lotuta daude, eta ondorio guztietarako, aipatutako baldintzarekin bateragarritzat jo behar dira:

– Lehen egoera lotuta dago partzela eta lursail pribatuetan edo horiekin pareka daitezkeenetan zuzkidura publikoei eta irabazi-asmorik gabekoei lotutako sestra gaineko nahiz azpiko erabileren eta eraikigarritasunaren balizko aurreikuspenari.

– Bigarren egoera lotuta dago zuzkidura publikoetarako partzela eta lursailen sestra gaineko nahiz azpiko erabilera eta eraikigarritasun urbanistikoen (irabazizkoak) balizko aurreikuspenari. Ondorio horietarako, Plan Orokor honetan jasotako Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan eta, hala badagokio, hura garatzeko sustatutako edo sustatuko den plangintza xehatua eta bertan finkatutakoan aurreikusitakoa bete beharko da.

Gainera, bai lurgainari bai lurpeari dagokienez, zona horren berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko eremu espaziala, bai eta bertan nagusi den araubide juridiko pribatu eta/edo parekagarriarena ere, bakarrik aplikatuko zaie Hirigintza-plangintzak sestraren gainean eta sestrapean baimendutako eraikigarritasunari eta izaera juridiko bereko eraikuntzei atxikita dauden zatiei, partzela bakoitzaren osotasuna harturik. Zona globaleko gainerako lurgainak eta lurpeak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango dute ondorio guztietarako.

2. «B. Industria-zonak».

A. Eraikingintza-araubide orokorra.

Erabilera nagusia industriakoa duten eraikin-zonak dira, eta funtzionalki eta juridikoki unitarioak edo bereziak izan daitezkeen jarduera industrialerako eraikinek osatuak.

B. Régimen general de uso.

* Uso propiciado: Residencial.

* Usos admisibles:

– Los autorizados con carácter general en las parcelas residenciales, en las condiciones establecidas en PGOU.

– Industrial de 1.º y 2.º categoría.

– Usos terciarios (regulados expresamente por el planeamiento).

– Aparcamiento y garaje.

– Equipamiento comunitario (cuando son compatibles con el uso propiciado).

* Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos compatibles con el residencial.

El porcentaje máximo de edificabilidad urbanística (lucrativa) sobre rasante destinada en el conjunto de la zona a usos autorizados diversos del residencial será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la misma. Se exceptúan los supuestos que, conforme a lo establecido en las Normas Particulares de este Plan General, sean objeto de medidas más restrictivas a ese respecto.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Eso sí, con carácter general y sin perjuicio de determinadas salvedades, esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Por su parte, las citadas salvedades están asociadas a las dos situaciones y/o tipos de previsiones que se exponen a continuación que, a todos los efectos, han de considerarse compatibles con la indicada condición:

– La primera de esas situaciones está vinculada a la posible previsión de usos y edificabilidades vinculados a dotaciones públicas y de carácter no lucrativo dentro de las referidas parcelas y terrenos privados y/o asimilables a los mismos, sobre y/o bajo su rasante.

– La segunda está relacionada con la posible previsión de usos y edificabilidades urbanísticas (lucrativas) bajo y/o sobre la rasante de parcelas y terrenos destinados a dotaciones públicas. A todos esos efectos se ha de estar, en concreto, a lo previsto tanto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en este Plan General, como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado promovido o a promover en su desarrollo, así como el consolidado por el mismo.

Además, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta zona, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo predominante en la misma se extenderá a, exclusivamente, aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

2. «B. Zonas Industriales».

A. Régimen general de edificación.

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

Eraikinen forma partzelaren lerrokaduren eta partzelaren ordenantza orokorren definizio grafikoaren bidez arautuko da.

B. Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokia: Industria, edozein kategoriatan.

* Erabilera onargarriak:

– Partzela industrialetan oro har baimenduta daudenak, HAPOan edo haren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako baldintzetan.

– Beste espazio eta partzela batzuetan:

Etxebizitza (erabilera autonomoa), lehendik dauden eta HAPO hau onartu aurretik erabilera horretara bideratutako eraikinetan soilik.

Hirugarren sektoreko erabilerak, modalitate desberdinetan. Hotelekoa (partzelaren barruan izan beharko dituzte sartzeko, aparkatzeko eta zamalanetarako beharrezko espazioak), bulegoak, 2., 3. eta 4. kategoriako merkataritza-jarduerak eta aisialdikoak (merkataritza-erabileren baldintza berberetan, sailkapenerako erabilitako azalera erreferentziatzat hartuta). Dantza-lekuak, beren ezarpena arautzeari dagokionez, 4. kategoriako merkataritza-erabileratzat hartuko dira, edo 5. kategoriakotzat, dagokien sabai-azalaren muga gainditzen badute.

– Aparkalekua eta garajea.

– Komunitate-ekipamendua, eremuaren erabilera egokiarekin bateragarriak diren modalitateetan.

* Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzan ez direnak.

C. Bizitegiarekin bateragarriak diren erabileretara bideratutako Hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa.

Oro har, eta dagozkien arau partikularretan ezar daitezkeen neurri murriztaileagoak alde batera utzi gabe, industriakoaz bestelako irabazi-asmoko erabilera baimendueta bideratutako sestra gaineko Hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoa eremuko sestra osoaren gaineko Hirigintza-eraikigarritasunaren % 40 izango da.

D. Araubide juridikoa.

Zona honek nagusiki pribatua den edo haren parekoa den erabilera duen eremu baten berezko izaera izango du, dagozkion ondorioetarako.

Hori bai, oro har eta salbuespen jakin batzuei kalterik egin gabe, baldintza hori antolamendu xehatuaren ondoriozko partzela eta lurretara hedatuko da, baldin eta, era berean, baldintza horri berari lotuta badaude eta ez titulartasun publikoko azpierzemuei dagokien baldintzari.

Bestalde, salbuespen hori jarraian azaltzen diren bi egoerei edo aurreikuspen motei lotuta dago, ondorio guztietarako aipatutako baldintzarekin bateragarritzat hartu behar baitira:

– Lehen egoera lotuta dago partzela eta lursail pribatuetan edo horiekin pareka daitezkeenetan zuzkidura publikoei eta irabazi-asmorik gabekoei lotutako sestra gaineko nahiz azpiko erabileren eta eraikigarritasunaren balizko aurreikuspenari.

– Bigarren egoera lotuta dago zuzkidura publikoetarako partzela eta lursailen sestra gaineko nahiz azpiko erabilera eta eraikigarritasun urbanistikoen (irabazizkoak) balizko aurreikuspenari. Ondorio horietarako, Plan Orokor honetan jasotako Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan eta, hala badagokio, hura garatzeko sustatutako edo sustatuko den plangintza xehatuan eta bertan finkatutakoan aurreikusitakoa bete beharko da.

Gainera, bai lurgainari bai lurpeari dagokienez, zona horren berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziatzko eremu espaziala, bai eta bertan nagusi den araubide juridiko pribatu edo

La regulación de la forma de la edificación se realizará a través de la definición gráfica de las alineaciones de parcela y de ordenanzas generales de parcela.

B. Régimen general de uso.

* Uso propiciado: Industria en cualquiera de sus categorías.

* Usos admisibles:

– Los autorizados con carácter general en las parcelas industriales, en las condiciones establecidas en PGOU, o en el planeamiento promovido en su desarrollo.

– En otros espacios y parcelas:

Vivienda (uso autónomo), exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación del presente PGOU.

Usos terciarios, en sus modalidades de uso hotelero (deberán disponer en interior de la parcela los espacios de acceso, aparcamiento y carga y descarga necesaria), oficinas, comerciales de 2.ª, 3.ª y 4.ª categoría y recreativos (en las mismas condiciones que los usos comerciales tomando como referencia para su clasificación la superficie utilizada). Las salas de fiestas se considerarán a los efectos de regulación de su implantación como usos comerciales de 4.ª categoría, o de 5.ª si superan el límite de superficie de techo correspondiente.

– Aparcamiento y garaje.

– Equipamiento comunitario, en sus modalidades compatibles con el uso propiciado de la zona.

* Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a usos compatibles con el residencial.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos del industrial será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Eso sí, con carácter general y sin perjuicio de determinadas salvedades, esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Por su parte, la citada salvedad está asociada a las dos situaciones y/o tipos de previsiones que se exponen a continuación, que a todos los efectos han de considerarse compatibles con la indicada condición:

– La primera de esas situaciones está vinculada a la posible previsión de usos y edificabilidades vinculados a dotaciones públicas y de carácter no lucrativo dentro de las referidas parcelas y terrenos privados y/o asimilables a los mismos, sobre y/o bajo su rasante.

– La segunda está relacionada con la posible previsión de usos y edificabilidades urbanísticas (lucrativas) bajo y/o sobre la rasante de parcelas y terrenos destinados a dotaciones públicas. A todos esos efectos se ha de estar, en concreto, a lo previsto tanto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en este Plan General, como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado promovido o a promover en su desarrollo, así como el consolidado por el mismo.

Además, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta zona, así como del régimen jurídico privado y/o asimila-

parekagarriarena ere, bakarrik aplikatuko zaie Hirigintza-plan-gintzak sestraren gainean eta sestrapean baimendutako eraiki-garritasunari eta izaera juridiko bereko eraikuntzei atxikita dauden zatiei, partzela bakoitzaren osotasuna harturik. Zona globaleko gainerako lurgainak eta lurpeak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango dute ondorio guztietarako.

3. «C. Hirugarren sektoreko erabileretarako zona».

A. Eraikingintza-araubide orokorra.

Nagusiki erabilera tertziarioa duten eraikuntza-zonak dira, eta horrelako jardueretara bideratutako eraikuntzek osatuta daude.

B. Erabilera-araubide orokorra.

Zona honen erabilera-erregimen orokorrak parametro hau-ek ditu:

* Erabilera egokia: Hirugarren sektoreko erabilerak, modalitate guztietan.

* Erabilera onargarriak:

– Hirugarren sektoreko partzeletan oro har baimenduta daudenak, HAPOan edo haren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako baldintzetan.

– Espazioetan eta partzeletan:

Etxebizitza (erabilera autonomoa), soil-soilik. lehendik dauden eta HAPO hau onartu aurretik erabilera horretara bideratutako eraikinetan soilik.

Etxebizitza autonomoaren erabilera, bai lehendik dauden eta indarrean dagoen Hirigintza-plangintzak finkatu dituen eraikinetan, Plan hau onartu aurretik erabilera horretara bideratutakoak zirela, bai Plan honetan edo hura garatzeko sustatutako plangintzan antolatutako eraikin berrietan.

Industriakoa. 1. eta 2. kategorietan.

Erregia hornitzeko unitateak.

Aparkaleku eta garaje-erabilera.

– Guztira edo lehentasunez zuzkidura publikoetara bideratutako partzeletan eta espazioetan, sestra gainean zein azpian: zuzkidura publikoetarako erabilerak (komunikazioak, espazio libre, ekipamenduak, aparkalekuak, zerbitzu-azpiegiturak eta abar), zonako erabilera nagusiekin bateragarriak diren modalitateetan.

* Debekatutako erabilerak: Aurreko modalitateetan sartzan ez direnak.

C. Hirugarren sektorearekin bateragarriak diren beste erabilera batzuetara bideratutako Hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoak.

Oro har, eta dagozkion arau partikularretan ezar daitezkeen neurri murriztaileagoak alde batera utzi gabe, hirugarren sektorekoak ez diren baimendutako irabazizko erabileretara bideratutako sestra gaineko Hirigintza-eraikigarritasunaren gehieneko ehunekoak eremuko sestra osoaren gaineko Hirigintza-eraikigarritasunaren % 40 izango da.

D. Araubide juridikoa.

Zona honek nagusiki pribatua den edo haren parekoa den erabilera duen eremu baten berezko izaera izango du, dagozko ondorioetarako.

Hori bai, oro har eta salbuespen jakin batzuei kalterik egin gabe, baldintza hori antolamendu xehatuaren ondoriozko partzela eta lurretara hedatuko da, baldin eta, era berean, baldintza horri berari lotuta badaude eta ez titulartasun publikoko azpierzuei dagozkien baldintzari.

Bestalde, salbuespen hori jarraian azaltzen diren bi egoerei edo aurreikuspen motei lotuta dago, ondorio guztietarako aipatutako baldintzarekin bateragarritzat hartu behar baitira:

ble al mismo predominante en ella se extenderá a, exclusivamente, aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

3. «C. Zona de usos terciarios».

A. Régimen general de edificación.

Zonas de edificación de uso predominantemente terciario, configuradas por edificaciones destinadas a actividades de esa índole.

B. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta zona responde a los siguientes parámetros:

* Uso propiciado: Usos terciarios en todas sus modalidades.

* Usos admisibles:

– Los autorizados con carácter general en las parcelas terciarias, en las condiciones establecidas en PGOU, o en el planeamiento promovido en su desarrollo.

– En los espacios y parcelas:

Vivienda (uso autónomo), exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación del presente PGOU.

Uso de vivienda autónoma, bien en edificios existentes y consolidados por el planeamiento urbanístico vigente, al tiempo que destinados a ese uso con anterioridad a la aprobación de este Plan, bien en nuevas edificaciones ordenadas en este Plan o en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Industriales en sus categorías 1.^a y 2.^a

Unidades de suministro de combustible.

Uso de aparcamiento y garaje.

– En parcelas y espacios destinados total y/o preferentemente a dotaciones públicas, tanto sobre como bajo la rasante de las mismas: los usos dotacionales públicos (comunicaciones, espacios libres, equipamientos, aparcamiento, infraestructuras de servicios, etc.) en sus distintas modalidades compatibles con los usos característicos de la zona.

* Usos prohibidos: Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C. Porcentaje máximo de edificabilidad urbanística destinado a otros usos compatibles con los terciarios.

Con carácter general y sin perjuicio de medidas más restrictivas que pudieran establecerse en las correspondientes Normas Particulares, el porcentaje máximo de edificabilidad urbanística sobre rasante destinada a usos lucrativos autorizados diversos de los terciarios será equivalente al 40 % de la edificabilidad urbanística sobre rasante total de la zona.

D. Régimen jurídico.

Esta zona tendrá, a los efectos correspondientes, la condición propia de una zona de uso predominantemente privado y/o asimilable al mismo.

Eso sí, con carácter general y sin perjuicio de determinadas salvedades, esa condición se considerará extendida a las parcelas y terrenos resultantes de la ordenación pormenorizada que, asimismo, estén sujetos a esa misma condición y no así a la propia de las subzonas de titularidad pública.

Por su parte, la citada salvedad está asociada a las dos situaciones y/o tipos de previsiones que se exponen a continuación, que a todos los efectos han de considerarse compatibles con la indicada condición:

– Lehen egoera lotuta dago partzela eta lursail pribatuetan edo horiekin pareka daitezkeenetan zuzkidura publikoei eta irabazi-asmorik gabekoei lotutako sestra gaineko nahiz azpiko erabileren eta eraikigarritasunaren balizko aurreikuspenari.

– Bigarren egoera lotuta dago zuzkidura publikoetarako partzela eta lursailen sestra gaineko nahiz azpiko erabilera eta eraikigarritasun urbanistikoaren (irabazizkoak) balizko aurreikuspenari. Ondorio horietarako, Plan Orokor honetan jasotako Hirigintza Eremuen Arau Partikularretan eta, hala badagokio, hura garatzeko sustatutako edo sustatuko den plangintza xehatuan eta bertan finkatutakoan aurreikusitakoa bete beharko da.

Gainera, bai lurgainari bai lurpeari dagokienez, zona horren berezko kalifikazio-erregimenaren erreferentziazko eremu espaziala, bai eta bertan nagusi den araubide juridiko pribatu edo parekagarriarena ere, bakarrik aplikatuko zaie Hirigintza-plangintzak sestraren gainean eta sestrapean baimendutako eraikigarritasunari eta izaera juridiko bereko eraikuntzei atxikita dauden zatiei, partzela bakoitzaren osotasuna harturik. Zona globaleko gainerako lurgainak eta lurpeak jabari eta erabilera publikoaren berezko izaera izango dute ondorio guztietarako.

4. «D. Landa-zonak».

A. Landa-zona globalen modalitateak.

Landa-zona mota hauek bereizten dira:

* D.10. Babes bereziko landa-zonak.

* D.20. Nekazaritza eta abeltzaintzako eta landazabaleko zonak.

– D.21. Balio estrategiko handiko landa-zona.

– D.22. Trantsizioko landa paisaia.

* D.30. Basoko landa-zona.

* D.40. Ingurumen hobekuntzako landa-zona.

* D.50. Azaleko urak babesteko landa-zona.

B. «D.10 Babes bereziko landa-zonak» eremu globalen erakuntza, erabilera eta jabariari buruzko araubide orokorra.

a) Definizioa.

Zona mota honetan sartzen dira beren paisaia, historia eta kultura-balioengatik edo fauna, flora edo oreka ekologikoa defendatzearekin lotutako arrazoiengatik babestu behar diren lurzoru guztiak.

Errezilen kasuan, eremu horiek honako hauei dagozkie:

– Ernio-Gatzumeko natura-intereseko eremua (KBE ES2120008). Urriaren 16ko 219/2012 Dekretuak Kontserbazio Bereziko Eremu izendatu zuen. Dekretu horrek berak bere antolamendua ezartzen du.

– Pagoeta Natura 2000 Sarearen espazioa (KBE ES2120006). Urriaren 16ko 219/2012 Dekretuak Kontserbazio Bereziko Eremu izendatu zuen. Dekretu horrek berak bere antolamendua ezartzen du.

– Granada natura-intereseko eremua.

– Ernio-Gatzume/Aralar-Izarraitz lotuneko Korridore Ekologikoaren inguruan, kontserbazio-egoera onena duten pagadiak eta hariztiak (R18).

Gune horiek tratatzeko eta zaintzeko araubidea horiei buruzko legezko xedapenetan ezarritakoa da.

b) Eraikuntza araubidea.

– Debekatuta dago edozein eraikuntza berri egitea, baina lehendik dauden eta Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokitzen diren eraikinak finkatu egingo dira.

– Adierazitako babes bereziko zonak eraikitze araubidea zona horietan aplikatzekoak diren xedapen eta plan espezifiko onoriozkoak izango dira.

– La primera de esas situaciones está vinculada a la posible previsión de usos y edificabilidades vinculados a dotaciones públicas y de carácter no lucrativo dentro de las referidas parcelas y terrenos privados y/o asimilables a los mismos, sobre y/o bajo su rasante.

– La segunda está relacionada con la posible previsión de usos y edificabilidades urbanísticas (lucrativas) bajo y/o sobre la rasante de parcelas y terrenos destinados a dotaciones públicas. A todos esos efectos se ha de estar, en concreto, a lo previsto tanto en las correspondientes Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos contenidas en este Plan General, como, en su caso, en el planeamiento pormenorizado promovido o a promover en su desarrollo, así como el consolidado por el mismo.

Además, en lo referente tanto al vuelo como al subsuelo, el ámbito espacial de referencia del régimen de calificación propio de esta zona, así como del régimen jurídico privado y/o asimilable al mismo predominante en ella se extenderá a, exclusivamente, aquellas partes de dichos vuelo y subsuelo vinculadas a la edificabilidad y a las construcciones de esa misma naturaleza jurídica autorizadas sobre y bajo rasante por el planeamiento urbanístico, extendidas a la totalidad de cada parcela. El resto del vuelo y del subsuelo de la zona global tendrá a todos los efectos la condición propia del dominio y uso público.

4. «D. Zonas rurales».

A. Modalidades de zonas globales rurales.

Se diferencian las siguientes modalidades de zonas rurales:

* D.10. Zonas rurales de especial protección.

* D.20. Zonas rurales agroganaderas y de campiña.

– D.21. Zona rural de alto valor estratégico.

– D.22. Paisaje rural de transición.

* D.30. Zona rural forestal.

* D.40. Zona rural de mejora ambiental.

* D.50. Zona rural de protección de aguas superficiales.

B. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.10 Zonas rurales de especial protección».

a) Definición.

Se incluyen en este tipo de zona todos aquellos suelos que por sus valores paisajísticos, históricos y culturales, o por razones asociadas a la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, deban ser protegidos.

En el caso de Errezil estas zonas se corresponden con:

– La zona de interés naturalístico de Ernio-Gatzume (ZEC ES2120008). Declarada Zona Especial de Conservación mediante Decreto 219/2012, de 16 de octubre). Este mismo Decreto establece su ordenación.

– Espacio de la Red Natura 2000 Pagoeta (ZEC ES2120006). Declarada Zona Especial de Conservación mediante Decreto 218/2012, de 16 de octubre). Este mismo Decreto establece su ordenación.

– Área de interés naturalístico de Granada.

– Hayedos y robledales en mejor estado de conservación del entorno del Corredor Ecológico de enlace Ernio-Gatzume / Aralar-Izarraitz (R18).

El régimen de tratamiento y preservación de esos espacios es el establecido en las disposiciones legales referidas a los mismos.

b) Régimen de edificación.

– Se prohíbe cualquier tipo de nueva edificación, si bien se consolidan los edificios existentes que se adecuan a los criterios establecidos en este Plan General.

– El régimen de edificación de las zonas de especial protección señaladas será el resultante de las disposiciones y planes específicos de aplicación en ellos.

c) Erabileraren araubidea.

* Erabilera egokiak:

– Ingurumen babeseko erabilerak.

* Erabilera onargarriak:

– Aisialdi eta atsedeen erabilerak.

– Nekazaritzako erabilerak.

– Abeltzaintzako erabilera estentsiboak.

– Basogintza-erabilerak.

– B motako izaera ez linealeko zerbitzuen instalazio tekniko-erabilera.

– Bizitegi-erabilera autonomo eta osagarriak, lehendik dauden eta Plan Orokor honek finkatu dituen eraikinetan ezarritako daudenak.

– Lurzoru urbanizaezinean baimendu eta ezar daitezkeen landakoak ez diren beste erabilera batzuk (hirugarren sektoreko erabilerak, ekipamenduak, etab.), bakarrik Plan Orokor hau indarrean sartu aurretik zeuden eta Plan honek finkatzen dituen eraikinetan.

* Erabilera debekatuak:

– Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

d) Jabari araubidea:

Landa-eremuetako eremuek eta lursailek, dagozkien ondo-eriotarako, erabilera pribatuko edo erabilera horrekin pareka daitezkeen ondasunen berezko izaera dute, bertan integratuta dauden eta titulartasun publikokoak direnei kalterik egin gabe.

Testuinguru horretan, ibai-ibilguak, jabari publiko hidraulikoaren barruan dagoen zatian, erabilera publikoko eremu baten berezko izaera dute.

C. «D.20 Nekazaritzako eta abeltzaintzako landa-eremua eta landazabala» eremu globalen eraikuntza, erabilera eta jabariari buruzko araubide orokorra (bi modalitateetan: «Balio estrategiko handiko landa-eremua» eta «Trantsizioko landa-paisaia»).

a) Definizioa.

Kategoria honetan gaitasun agrologiko desberdineko lurzu-ruak biltzen dira, eta landazabal kantauriarreko mosaiko gisa deskribatzen da eremua. Horrela, nekazaritza, abeltzaintza eta basozaintzako erabilerak nahastuta daude eta denboran txandakatu egin daitezke hainbat faktoreren arabera, hala nola merkatuen bilakaera, nekazaritzaz kanpoko eskariak (turismoa eta aisialdia), nekazaritzako biztanleria aktiboa egotea ...

D.21 azpikategoria (Balio Estrategiko Handiko Nekazaritza eta Abeltzaintza) estrategikotzat jotzen da nekazaritza-sektorerako, eta, beraz, hura mantentzeak eta zaintzeak lehentasuna du beste erabilera batzuen aurrean. Ahalmen agrologiko handiena duten lurzu-ruak nahiz modernoak, errentagarriak edo iraunkorrak direlako sektorerako estrategikotzat jotzen diren nekazaritza ustiapeneko lursailak hartzen ditu bere barruan.

Beraz, eremu horiek estrategikoak dira, interes sozialeko ondasuntzat hartzen dira, eta lurzoru babestutzat joko dira.

Kategoria honetan, irizpide orokor gisa, lurzoruen gaitasun agrologikoari eutsiko zaio, bai eta nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerari eta horiekin bateragarriak diren beste batzuei ere, ekosistemak eta nekazaritza-paisaiak zaintzen direla bermatzeko.

Arau orokor gisa, nekazaritza-azalera erabilgarria mantenduko da.

D.22 azpikategoriak (Trantsizioko Landa Paisaia) aurreko azpikategoriak baino ekoizpen-ahalmen txikiagoa duten eremu landuak biltzen ditu; izan ere, malda handiagoko eremuetan edo haiekin mosaikoan dauden belardi eta baso-unada txikiek estalitako landazabaleko eremuetan dago. Balio estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintza-eremuekin edo baso-eremu zabalekin zuzeneko kontaktuan daude, eta bokazioz, bi horietako erabilera bat izateko joera dute.

c) Régimen de uso.

* Usos propiciados:

– Usos de protección ambiental.

* Usos admisibles:

– Usos de ocio y esparcimiento.

– Usos agrarios.

– Usos ganaderos extensivos.

– Usos forestales.

– Uso de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B.

– Usos residenciales de carácter autónomo y auxiliar implantados en edificaciones existentes y consolidadas por este Plan General.

– Otros usos no rurales (usos terciarios, equipamientos, etc.) susceptibles de autorización e implantación en el suelo no urbanizable, exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y consolidadas por éste.

* Usos prohibidos:

– Los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

d) Régimen de dominio.

Los ámbitos y terrenos de las distintas zonas rurales tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de bienes de uso privado y/o asimilable al mismo, sin perjuicio de aquellos que, estando integrados en la misma, sean de titularidad pública.

En ese contexto, los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tienen la condición propia de una zona de uso público.

C. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.20 Zona rural agroganadera y de campiña» (en sus dos modalidades de «zona rural de alto valor estratégico» y «paisaje rural de transición»).

a) Definición.

Esta categoría agrupa suelos de diversa capacidad agrológica, describiéndose como un mosaico de campiña cantábrica. Así los usos agrícola, ganadero y forestal se encuentran entremezclados y pueden rotar en tiempo en función de factores como la evolución de mercados, las demandas extraagrarias (turismo y ocio), la existencia de población activa agraria...

La subcategoría D.21 Agroganadera de Alto Valor Estratégico se considera estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y preservación frente a otros usos se consideran prioritarios. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.

Estas zonas tienen por tanto un carácter estratégico y la consideración de bienes de interés social, y tendrán el carácter de suelo protegido.

Como criterio general en esta categoría se mantendrá la capacidad agrológica de los suelos, así como las actividades agropecuarias y aquellas otras que compatibles con éstas aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios.

Como norma general se mantendrá la superficie agraria útil.

La subcategoría D.22 Paisaje Rural de Transición agrupa a zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior, dado que se localiza en zonas de mayores pendientes o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos. Se encuentran en inmediato contacto con zonas Agroganaderas de Alto Valor estratégico o con amplias Zonas forestales, teniendo vocacionalmente su uso, en general hacia uno de estos dos sentidos.

b) Eraikuntza araubidea.

– «D.21 Zona. Balio Estrategiko Handiko Landa Zona»

Honetan, eraikuntza-erabilera nekazaritzako eta aisialdi-ko ustiatzei lotuta egongo da, bereziki jolas-jarduera intentsiboari lotutakoei.

Nekazaritza-jarduerari lotutako eraikuntza berriak ezarri ahal izango dira, eta nekazaritzaren arloan eskumena duen Foru Sailaren alde zuzena baimena eskatu beharko da horien titularrak nekazariak direla eta instalazioak indarreko araudira egokitzen direla egiaztatzeko. Eraikin berriak sortu ziren xedera-ko baino ezingo dira erabili. Erabilera aldatzeko, dagokion lizentzia izapidetu beharko da.

– «D.22 Zona. Trantsizioko Landa-Paisaiako Zona».

Honetan, eraikuntza-erabilera nekazaritzako eta aisialdi-ko ustiatzei lotuta egongo da, bereziki jolas-jarduera intentsiboari lotutakoei.

Nekazaritza-jarduerari lotutako eraikuntza berriak ezarri ahal izango dira, eta nekazaritzaren arloan eskumena duen Foru Sailaren alde zuzena baimena eskatu beharko da horien titularrak nekazariak direla eta instalazioak indarreko araudira egokitzen direla egiaztatzeko. Eraikin berriak sortu ziren xedera-ko baino ezingo dira erabili. Erabilera aldatzeko, dagokion lizentzia izapidetu beharko da.

Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako ustiatzei lotutako eraikuntza, instalazio eta azpiegitura berriak, haien bolumetriari, materialei, akaberei eta itxura orokorrari dagokienez, inguruan dauden eraikuntza tradizionalen tipologietara egokitu-ko dira. Eraikinak dauden landa-ingurunea eta paisaiara egokitu-zen direla bermatzeko, jarraian eraikinen kanpoko ezaugarriak eta lurzoru-mota horren barruan egin beharreko handitzeak zehazten dira, forma, egitura eta kalitatei dagokienez:

– Estaldura inklinatua, teilaz akabatua, zeramikoa lehensita, kolore gorriko aurrefabrikatuak baimenduz.

– Kanpoko artzerian zurezkoak lehenesten dira, eta akabera metalizatuak debekatzen dira.

– Fatxada zarpiatuak eta margotuak onartzen dira. Debekatu daude zeramikazko akaberak eta korrosio errazeko metalizko elementuak, ageriko hormigoizko blokez edo adreiluzko fabrikaz egindako akaberak.

– Eskualdeko material tradizionalak erabiliko dira ahal dela.

c) Erabilerearen araubidea.

* «D.21 Zona. Balio Estrategiko Handiko Landa Zona»

– Erabilera egokiak:

Nekazaritzako erabilera.

Erabilera onargarriak:

Aisialdiko eta jolas estentsiboko erabilera.

Abeltzaintzako erabilera estentsiboak.

Abeltzaintzako erabilera intentsiboak.

Aisialdi intentsiboko eremuak egokitzea eta erabiltzea.

Ehiza-jarduerak eta arrain-hazkuntzakoak.

Ingurumen hobekuntza.

Basogintza lanak.

Nekazaritzako ustiatzeekin lotutako eraikuntzak.

Abeltzaintzako ustiatzeekin lotutako eraikinak.

Azpiegiturak: garraiobideak, landa-bideak eta pistak, aireko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzuko instalazio teknikoak.

b) Régimen de edificación.

– De la zona «D.21 Zona Rural de Alto Valor Estratégico».

En este apartado el uso edificatorio estará ligado o vinculado a las explotaciones agrarias y a las de ocio, especialmente las ligadas al recreo intensivo.

Se permite la implantación de nuevas construcciones ligadas a la actividad agraria, debiéndose exigir la previa autorización del Departamento Foral competente en materia de Agricultura a fin de acreditar que sus titulares son las y los agricultores, y que las instalaciones se adecuan a la normativa vigente. Las nuevas edificaciones no se podrán dedicar a otro uso que aquél para el que fueron concebidas. Para cualquier cambio de uso deberá tramitarse la correspondiente licencia.

– De la zona «D.22 Zona de Paisaje Rural de Transición».

En este apartado el uso edificatorio estará ligado o vinculado a las explotaciones agrarias y a las de ocio, especialmente las ligadas al recreo intensivo.

Se permite la implantación de nuevas construcciones ligadas a la actividad agraria, debiéndose exigir la previa autorización del Departamento Foral competente en materia de Agricultura a fin de acreditar que sus titulares son las y los agricultores, y que las instalaciones se adecuan a la normativa vigente. Las nuevas edificaciones no se podrán dedicar a otro uso que aquél para el que fueron concebidas. Para cualquier cambio de uso deberá tramitarse la correspondiente licencia.

Las nuevas construcciones, instalaciones e infraestructuras ligadas a las explotaciones agropecuarias y forestales se ajustarán en su volumetría, materiales, acabados y aspecto general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en la zona. Con el objeto de garantizar la adaptación de las edificaciones al ambiente rural y al paisaje en que se sitúan, se definen a continuación las características exteriores de las edificaciones y ampliaciones a realizar dentro de esta clase de suelo en cuanto a formas, texturas y calidades:

– Cubierta inclinada, acabada en teja preferentemente cerámica, autorizándose prefabricadas en color rojo.

– Carpinterías exteriores preferentemente en madera y se prohíben los acabados metalizados.

– Se admiten fachadas raseadas y pintadas. Se prohíben los acabados cerámicos y elementos metálicos de fácil corrosión, los acabados de bloque de hormigón visto o fábrica de ladrillo.

– Se procurará materiales tradicionales de la zona/comarca.

c) Régimen de uso.

* De la zona «D.21 Zona Rural de Alto Valor Estratégico».

– Usos propiciados:

Usos Agrarios.

– Usos admisibles:

Usos de ocio y esparcimiento extensivo.

Usos ganaderos extensivos.

Usos ganaderos intensivos.

Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.

Actividades cinegéticas y piscícolas.

Mejora Ambiental.

Prácticas forestales.

Construcciones relacionadas con explotación agraria.

Construcciones relacionadas con explotación ganadera.

Infraestructuras: vías de transporte, caminos rurales y pistas, líneas de tendido aéreas, líneas subterráneas, Instalaciones Técnicas de Servicio de Tipo B.

– Erabilera debekatuak:
Nekazaritzako industriak.

– Erabilera debekatuak, baina salbuespenez onargarriak:
Azipiegiturak: A motako zerbitzu-instalazio teknikoak.
* «D.22 Zona. Trantsizioko Landa-Paisaiako Zona».

– Erabilera egokiak:
Nekazaritzako erabilerak.

– Erabilera onargarriak:
Aisialdiko eta jolas estentsiboko erabilerak.
Abeltzaintzako erabilera estentsiboak.
Abeltzaintzako erabilera intentsiboak.
Aisialdi intentsiboko eremuak egokitzea eta erabiltzea.
Ehiza-jarduerak eta arrain-hazkuntzakoak.
Ingurumen hobekuntza.
Aisialdi intentsiboari lotutako eraikinak eta instalazio handiak.

Basogintza lanak.
Basogintzarekin lotutako eraikinak.
Nekazaritzako industriak.
Nekazaritzako ustiategiekin lotutako eraikuntzak.
Abeltzaintzako ustiategiekin lotutako eraikinak.

Azipiegiturak: garraiobideak, landa-bideak eta pistak, aireko lineak, lurpeko lineak, A eta B motako zerbitzuko instalazio teknikoak.

– Erabilera debekatuak:
Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.
d) Jabari araubidea:

Landa-eremu horietako eremuak eta lursailak, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatuko edo erabilera horrekin pareka daitezkeen ondasunak dira, bertan integratuta dauden eta titulartasun publikokoak direnei kalterik egin gabe.

Testuinguru horretan, ibai-ibilguak, jabari publiko hidraulikoren barruan dagoen zatian, erabilera publikoko eremu baten berezko izaera dute.

D. «D.30 Zona. Landa eta baso-Zona» zona globalen eraikuntza, erabilera eta jabariari buruzko araubide orokorra.

a) Definizioa.

Batez ere gaur egun duten erabileragatik, eta batzuetan duten erabilera bokazioagatik, azalera zuhaitzuna mantentzeko bokazio argia duten lurrak dira. Natur interes handiko baso autoktonoen hondarrak edo hastapenak dituzte, edo, baita ere, espezie arrotzak landatuz osatutako basoak, batik bat Pinus radiatakoak. Baso-erabilerako eremu guztiak kategoría bakar batean sartzen dira, kategoría horretan ekoizpen eta babes-funtzioak elkarrekin lotuta daudelako.

b) Eraikuntza araubidea.

Honetan, eraikuntza-erabilera basogintza eta aisialdi-jarduerekin lotuta egongo da, batez ere jolas intentsiboari lotutako jarduerekin.

c) Erabileraren araubidea.

* Erabilera egokiak:

– Basogintza lanak.

* Erabilera onargarriak:

– Ingurumen babeseko erabilerak.

– Aisialdi eta atsedeen erabilerak.

– Nekazaritzako erabilerak.

– Usos prohibidos:
Industrias Agrarias.

– Usos prohibidos, admisible excepcionalmente:
Infraestructuras: Instalaciones Técnicas de Servicio de Tipo A.
* De la zona «D.22 Zona de Paisaje Rural de Transición».

– Usos propiciados:
Usos Agrarios.

– Usos admisibles:
Usos de ocio y esparcimiento extensivo.
Usos ganaderos extensivos.
Usos ganaderos intensivos.
Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
Actividades cinegéticas y piscícolas.
Mejora Ambiental.
Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.

Practicas forestales.
Construcciones relacionadas con explotación forestal.
Industrias Agrarias.
Construcciones relacionadas con explotación agraria.
Construcciones relacionadas con explotación ganadera.
Infraestructuras: vías de transporte, caminos rurales y pistas, líneas de tendido aéreos, líneas subterráneas, Instalaciones Técnicas de Servicio de Tipo A y B.

– Usos prohibidos:
Los usos no incluidos en las modalidades anteriores.
d) Régimen de dominio.

Los ámbitos y terrenos de las citadas zonas rurales tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de bienes de uso privado y/o asimilable al mismo, sin perjuicio de aquellos que, estando integrados en la misma, sean de titularidad pública.

En ese contexto, los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tienen la condición propia de una zona de uso público.

D. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.30 Zona rural forestal».

a) Definición.

Incluye aquellos terrenos que preferentemente por su uso actual, y en ocasiones por razones de vocación de uso, presentan una clara vocación para mantener una cubierta arbolada. Incluye tanto restos o incipientes bosquetes autóctonos, con elevado interés naturalístico, como sobre todo plantaciones de especies alcotanas, entre las que destaca por su extensión y dominancia el Pino Radiata. Todas las zonas de uso forestal se integran en una única categoría, ya que en ella las funciones de producción y protección están interrelacionadas.

b) Régimen de edificación.

En este apartado el uso edificatorio estará ligado a las actividades forestales y a las de ocio, especialmente las ligadas al recreo intensivo.

c) Régimen de uso.

* Usos propiciados:

– Prácticas forestales.

* Usos admisibles:

– Usos de protección ambiental.

– Usos de ocio y esparcimiento.

– Usos agrarios.

- Abeltzaintzako erabilera estentsiboak.
- Aisialdi intentsiboko eremuak egokitzea eta erabiltzea.
- Aisialdi intentsiboari lotutako eraikinak eta instalazio handiak.
- Ehiza-jarduerak eta arrain-hazkuntzakoak.
- Basogintzarekin lotutako eraikinak.
- Azpiegiturak: garraiobideak, landa-bideak eta pistak, aireko lineak, lurpeko lineak, B motako zerbitzu-instalazio teknikoak, hondakindegia eta hondakin solidoen zabortegiak.

* Erabilera debekatuak:

- Aurreko modalitateetan sartzen ez diren erabilerak.

* Erabilera debekatuak, baina salbuesenez onargarriak:

- Azpiegiturak: A motako zerbitzu-instalazio teknikoak.

- Nekazaritzako industriak.

- Nekazaritzako ustiategiekin lotutako eraikuntzak.

- Abeltzaintzako ustiategiekin lotutako eraikinak.

d) Jabari araubidea:

Landa-eremuetako eremuek eta lursailek, dagozkien ondo-riotarako, erabilera pribatuko edo erabilera horrekin pareka daitezkeen ondasunen berezko izaera dute, bertan integratuta dauden eta titulartasun publikokoak direnei kalterik egin gabe.

Testuinguru horretan, ibai-ibilguak, jabari publiko hidraulikoaren barruan dagoen zatian, erabilera publikoko eremu baten berezko izaera dute.

E. «D.40 Zona. Ingurumena hobetzeko zona» zona globalen eraikuntza, erabilera eta jabariari buruzko araubide orokorra.

a) Definizioa.

Mota honetako zonetan sartzen dira ingurumenaren edo ekologiararen aldetik degradatu edo kaltetu diren lurzoruz guztiak. Eremu degradatuak dira, lurzoruz gutxiak edo gaur egun higidura handia dutenak, non ekosistema hobetzeko eta lehengoratzeko lanak egin behar baitira, lur baliabidea galtzen jarrai ez dezaten.

Errezilen kareharria erauzteko antzinako jarduera da aipagarria. Bertan behera utzitako harrobia da jarduera horiek behar dituen zona espezifikoak.

Lurzorua erabilerak eta ingurumen-babesari lotutako jarduerak.

Ingurumen hobekuntza.

1. Ingurua jatorrizko egoerara edo oreka ekologikoko beste egoera baliotsuago batzuetara bideratzeko gai diren laborerak edo hazkuntza lanak.

2. Hobekuntza hori hainbat eratakia izan daiteke, jardun beharreko unitateen kasuistika bereziaren arabera.

3. Jarduerak honako hauek izango dira: landaredi naturala lehengoratzeko, mozketa selektiboak, artzaintza kontrolatua, garbiketa, landarediaren gaikako ezabaketa, izurrien eta gaixotasunen tratamendua, landaredi lehengoratzeko itxurak, ezpondak birmoldatzea –betiere ekologiararen eta paisaiaren hobekuntzako prozesuak errazteko egiten badira– hidroerentzarak, inausketa selektiboak...

b) Eraikuntza araubidea.

Debekatuta dago eraikin berririk egitea, baina lehendik dauden eta Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokitzen diren eraikinak finkatu egiten dira.

c) Erabileraren araubidea.

* Erabilera sustatuak:

- Ingurumen babeseko erabilerak.

- Basogintza lanak.

- Usos ganaderos extensivos.

- Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.

- Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.

- Actividades cinegéticas y piscícolas.

- Construcciones relacionadas con explotación forestal.

- Infraestructuras: vías de transporte, caminos rurales y pistas, líneas de tendido aéreas, líneas subterráneas, Instalaciones Técnicas de Servicio de Tipo B, escombreras y vertederos de residuos sólidos.

* Usos prohibidos:

- Los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

* Usos prohibidos, admisible excepcionalmente:

- Infraestructuras: Instalaciones Técnicas de Servicio de Tipo A.

- Industrias Agrarias.

- Construcciones relacionadas con explotación agraria.

- Construcciones relacionadas con explotación ganadera.

d) Régimen de dominio.

Los ámbitos y terrenos de las distintas zonas rurales tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de bienes de uso privado y/o asimilable al mismo, sin perjuicio de aquellos que, estando integrados en la misma, sean de titularidad pública.

En ese contexto, los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tienen la condición propia de una zona de uso público.

E. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.40 Zona de mejora ambiental».

a) Definición.

Se incluyen en este tipo de zona todos aquellos suelos que han sido degradados o dañados ambientalmente o ecológicamente. Son zonas degradadas, con escaso suelo o con grandes muestras de erosión actual en las que hay que realizar labores de mejora y restauración del ecosistema con el fin de evitar que continúe la pérdida del recurso.

En Errezil destaca la antigua actividad de extracción de piedra caliza. La cantera abandonada es la zona específica que requiere estas actuaciones.

Usos del Suelo y Actividades Relativos a la Protección Ambiental.

Mejora ambiental:

1. Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio ecológico más valiosos.

2. Esta mejora puede adoptar distintas formas según la casuística particular de las unidades a que se asigne.

3. Las actividades serán restauración de la vegetación natural, cortas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, cierres de regeneración, remodelación de taludes siempre que estos se realicen para favorecer los procesos de mejora ecológica y paisajística, hidrosiembras, podas selectivas...

b) Régimen de edificación.

Se prohíbe cualquier tipo de nueva edificación, si bien se consolidan los edificios existentes que se adecuan a los criterios establecidos en este Plan General.

c) Régimen de uso.

* Usos propiciados:

- IUsos de protección ambiental.

- Prácticas forestales.

* Erabilera onargarriak:

- Aisialdi eta atsedeen erabilerak.
- Aisialdi intentsiboko eremuak egokitzea eta erabiltzea.
- Ehiza-jarduerak eta arrain-hazkuntzakoak.
- Nekazaritzako erabilerak.
- Abeltzaintzako erabilera estentsiboak.
- Landa-bideak eta pistak.
- Airetiko lineak.
- Lurpeko lineak.
- Basogintza-erabilerak.

* Erabilera debekatuak:

– Aisialdi intentsiboari lotutako eraikinak eta instalazio handiak.

- Nekazaritzako lanak.
- Nekazaritzako ustiatuekin lotutako eraikuntzak.
- Nekazaritzako industriak.
- Abeltzaintzako ustiatuekin lotutako eraikinak.
- Basogintzarekin lotutako eraikinak.
- Zabortegeak eta hondakin solidoen isurtegiak.
- A motako zerbitzuen instalazio teknikoak (azpiegiturak).

d) Jabari araubidea:

Landa-zona hauetako eremuak eta lursailak, dagozkien onorioetarako, erabilera pribatuko edo erabilera pribatuarekin pareka daitezkeen ondasunak dira, bertan dauden eta titulartasun publikokoak direnei kalterik egin gabe.

Testuinguru horretan, ibai-ibilguak, jabari publiko hidraulikoren barruan dagoen zatian, erabilera publikoko eremu baten berezko izaera dute.

F. «D.50 Zona. Azaleko urak babesteko zona» eremu globalen eraikuntza, erabilera eta jabariari buruzko araubide orokorra.

a) Definizioa.

Kategoria hau Errezil udalerriko ibaiek eta errekek eta dagoen babes-eremuak osatzen dute, EAEko Ibaien eta Erreken Erzak Antolatzeako Lurralde Plan Sektorialean ezartzen den bezala.

Zona hauetan jarduteko irizpideak helburu hauek izango ditu: uren kalitatearen Kontserbazioa erraztea, ibilguak eta ibaiertzak okupazioa edo aldaketa eragozteak, eta arrisku naturalen ondoriozko kalteak minimizatzea.

b) Eraikuntza araubidea.

Debekatuta dago eraikin berririk egitea, baina lehendik dauden eta Plan Orokor honetan ezarritako irizpideetara egokitzen diren eraikinak finkatu egiten dira. Horiei lotutako nekazaritzako eta abeltzaintzako edozein eraikin, azpiegitura edo instalazio egitea baztertu egiten da. 10/100 urteko itzulera-denborako uraldiek urpean utzitako eremuak oztopo fisiko artifizialik gabeko eremu gisa mantendu beharko dira.

c) Erabileraren araubidea.

* Erabilera egokiak:

- Ingurumen babeseko erabilerak.
- * Erabilera onargarriak:
 - Aisialdi eta olgetako erabilerak: ehiza- eta arrain-jarduerak.
 - Nekazaritzako erabilerak.
 - Abeltzaintzako erabilera estentsiboak.
 - Basogintza-erabilerak.

* Usos admisibles:

- Usos de ocio y esparcimiento.
- Adaptación y uso de áreas de recreo intensivo.
- Actividades cinegéticas y piscícolas.
- Usos agrarios.
- Usos ganaderos extensivos.
- Caminos rurales y pistas.
- Líneas de tendido aéreo.
- Líneas subterráneas.
- Usos forestales.

* Usos prohibidos:

– Construcciones y grandes instalaciones ligadas al recreo intensivo.

- Prácticas agrarias.
- Construcciones relacionadas con explotación agrarias.
- Industrias agrarias.
- Construcciones relacionadas con explotación ganaderas.
- Construcciones relacionadas con explotación forestales.
- Escombreras y vertederos de residuos sólidos.
- Instalaciones Técnicas de Servicios Tipo A (Infraestructuras).

d) Régimen de dominio.

Los ámbitos y terrenos de esta zonas rural tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de bienes de uso privado y/o asimilable al mismo, sin perjuicio de aquellos que, estando integrados en la misma, sean de titularidad pública.

En ese contexto, los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tienen la condición propia de una zona de uso público.

F. Régimen general de edificación, uso y dominio de las zonas globales «D.50 Zona de protección de aguas superficiales».

a) Definición.

Esta categoría está constituida por los ríos y arroyos del municipio de Errezil y su correspondiente zona de protección, que se establece en el PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

El criterio de actuación en estas zonas estará encaminado a favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

b) Régimen de edificación.

Se prohíbe cualquier tipo de nueva edificación, si bien se consolidan los edificios existentes que se adecuan a los criterios establecidos en este Plan General. Debe excluirse cualquier edificación, infraestructura o instalación agropecuaria asociada a los mismos. Las zonas inundadas con avenidas de periodo de retorno comprendido entre 10/100 años deberán mantenerse como zona libre de obstáculos físicos artificiales.

c) Régimen de uso.

* Usos propiciados:

- Usos de protección ambiental.

* Usos admisibles:

- Usos de ocio y esparcimiento: actividades cinegéticas y piscícolas.
- Usos agrarios.
- Usos ganaderos extensivos.
- Usos forestales.

* Debehatutako erabilerak:

- Azpiegiturak:
- Nekazaritzako industriak.
- Nekazaritzako ustiatuekin lotutako eraikuntzak.
- Abeltzaintzako ustiatuekin lotutako eraikinak.
- Basogintzarekin lotutako eraikinak.
- Erauzketa-jarduerak.

d) Jabari araubidea:

Landa-zona hauetako eremuak eta lursailak, dagozkien ondorioetarako, erabilera pribatuko edo erabilera pribatuarekin pareka daitezkeen ondasunak dira, bertan dauden eta titulartasun publikokoak direnei kalterik egin gabe.

Testuinguru horretan, ibai-ibilguak, jabari publiko hidraulikoa-ren barruan dagoen zatian, erabilera publikoko eremu baten bezko izaera dute.

5. «E. Komunikazio sistema orokorra»

A. Zona globalen modalitateak.

Honako zona-modalitate hauek bereizten dira:

- E.10 Hiriarteko errepideak.
- E.20 Hiribide nagusiak.

B. «E.10 Hiriarteko errepideak» zonen Hirigintza-araubidea.

a) Eraikingintza-araubide orokorra.

Ez da eraikinik baimenduko, errepidearen elementu funtzionalei atxikitakoak izan ezik: kontserbazio- eta ustiapen-eremuak; erregai-zerbitzuguneak; aparkaleku eta atsedeneak; pisatze-baskulak; sorospen-postuak eta beste batzuk; mantentze-lanak egiteko, konpontzeko eta hobekuntza-obra egiteko jasotzen diren behin-behineko eraikuntzak barne.

b) Erabilera-araubide orokorra.

- * Erabilera egokia: ibilgailuen zirkulazioa.
- * Erabilera onargarriak:

– Errepideen erabilera lagungarriak, arlo horretan aplikatzea den legeriak baimentzen dituen.

- Oinezkoen zirkulazioa (espaloiak).
- Bizikletaz ibiltzea (bidegorria).

- * Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

C. «E.20 Hiribide nagusiak» zonen Hirigintza-araubidea.

a) Eraikingintza-araubide orokorra.

Ez da eraikinik baimenduko, salbu eta zerbitzu-azpiegituren zentroak edo lurpeko garajeak sortzeko badira, edo hiri-bideei atxikitako elementu funtzionaletarako eraikitakoak badira: autobus-geltokiak, pisatze-baskulak, zerbitzuguneak eta erregaia saltzeko guneak.

b) Erabilera-araubide orokorra.

- * Erabilera egokia:

- Ibilgailuen zirkulazioa.
- Bizikletaz ibiltzea.
- Oinezkoen zirkulazioa.

- Aparkalekua

- * Erabilera onargarriak:

– Erabilera nagusiaren erabilera lagungarriak, zerbitzuguneak eta erregaia saltzeko puntuak, adibidez.

- Udalak baimendutako behin-behineko erabilerak.

– Aparkalekua eta garajea (ibilgailuak gordetzeko tokia) ses-trapean eta emakida-erregimenean.

* Usos prohibidos:

- Infraestructuras.
- Industrias Agrarias.
- Construcciones relacionadas con explotación agraria.
- Construcciones relacionadas con explotación ganadera.
- Construcciones relacionadas con explotación forestal.
- Actividades extractivas.

d) Régimen de dominio.

Los ámbitos y terrenos de esta zonas rural tienen, a los efectos correspondientes, la condición propia de bienes de uso privado y/o asimilable al mismo, sin perjuicio de aquellos que, estando integrados en la misma, sean de titularidad pública.

En ese contexto, los cauces fluviales, en la parte incluida dentro del dominio público hidráulico, tienen la condición propia de una zona de uso público.

5. «E. Sistema General de Comunicaciones».

A. Modalidades de zonas globales.

Se diferencian las siguientes modalidades de zonas:

- E.10 Carreteras interurbanas.
- E.20 Vías urbanas principales.

B. Régimen urbanístico de las zonas «E.10 Carreteras interurbanas».

a) Régimen general de edificación.

Zonas en las que no se autorizarán edificaciones, salvo las 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; incluidos las construcciones provisionales que se levantan para el mantenimiento, reparación y ejecución de las obras de mejora.

b) Régimen general de uso.

- * Uso propiciado: Circulación rodada.
- * Usos admisibles:

– Usos auxiliares de las carreteras, cuando son autorizadas por la legislación aplicable a este respecto.

- Circulación peatonal (aceras).
- Circulación en bicicleta (carril bici).

- * Usos prohibidos: Todos los demás.

C. Régimen urbanístico de las zonas «E.20 Vías urbanas principales».

a) Régimen general de edificación.

No se autorizarán edificaciones, salvo si son para crear centros de infraestructuras de servicios o garajes subterráneos o las construidas para los elementos funcionales adscritos a las vías urbanas: estaciones de autobús, básculas de pesaje, áreas de servicio y puntos de venta de combustible.

b) Régimen general de uso.

- * Uso propiciado:

- Circulación rodada.
- Circulación en bicicleta.
- Circulación peatonal.

- Aparcamiento.

- * Usos admisibles:

– Usos auxiliares del uso característico, áreas de servicio y puntos de venta de combustible por ejemplo.

- Los usos provisionales autorizados por el Ayuntamiento.

– Aparcamiento y garaje (guarda de vehículos) bajo rasante y en régimen de concesión.

* Debebatutako erabilerak:

– Gainerako guztiak.

D. Jabari araubidea:

Titulartasun publikoa (Gipuzkoako Foru Aldundia eta Errezil-go Udala).

6. F. Espazio libreen sistema orokorra.

A. Zona globalen modalitateak.

Honako zona-modalitate hauek bereizten dira:

– F.10 Hiri espazio libreak.

B. «F.10 Hiri-espazio libreak» zonen Hirigintza-araubidea.

a) Zona honetan sartzen dira parkeetarako, zuhaitz estentsiboetarako eta urbanizazio arinerako lursailak, plazak kasu.

b) Eraikgingintzaren araubide orokorra.

Espazio libreen erabilera lagungarrietara bideratutako eraikin apaingarriak eta eraikuntza finkoak edo behin-behinekoak baimentzen dira bakarrik, baita zorupean dagozkion zerbitzu-azpiegiturak instalatzea ere.

c) Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokia: Hiri espazio libreak.

* Erabilera onargarriak:

– Hirugarren sektorekoak, 1. kategoriako komertzialak, behin-behineko erabilera gisa eta emakida-erregimenean.

– 2. kategoriako komertzialak partzeletan Plangintza xehatuak berariaz definituak.

– Komunitate-ekipamendua, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan eta zona bakoitzerako baldintza zehatzetan.

* Erabilera debebatuak: Berariaz baimendu gabeko guztiak.

C. Jabari araubidea.

Titulartasun publikoa.

7. «G. Komunitate Ekipamenduko Sistema Orokorra».

A. Komunitate-ekipamenduak ezartzeko zonak dira, Hirigintza-arau partikularretan edo garapen-plangintzan ezarritako eraikgingintza araubide berezia izango dutenak.

B. Eraikgingintzaren araubide orokorra.

Eraikuntza-erregimena eta hura arautzen duten parametroak Plan Orokorr honetan edo haren garapenean sustatu behar-reko plangintzan ezarritakoak dira, lehendik dauden edo proiektatutako eraikuntzen ezaugarri tipologiko espezifikoaren arabera.

C. Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokia: Komunitatearen ekipamendua, kasu bakoitzean Hirigintza Arau Bereziatan edo garapen-plangintzan ezarritako modalitateetan.

* Erabilera onargarriak:

– Etxebizitza, ekipamenduaren erabilera osagarri gisa (etxebizitza 1).

– Ekipamendu erabilera osagarriak edo antzekoak.

* Erabilera debebatuak: Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Jabari araubidea:

Titulartasun publikoa edo pribatua, kasuan kasuko arau partikularrak edo plangintza xehatuak ezartzen duenaren arabera.

* Usos prohibidos:

– Todos los demás.

D. Régimen de dominio.

Titularidad pública (Diputación Foral de Gipuzkoa y Ayuntamiento de Errezil).

6. «F. Sistema General de Espacios Libres».

A. Modalidades de zonas globales.

Se diferencian las siguientes modalidades de zonas:

– F.10 Espacios Libres Urbanos.

B. Régimen urbanístico de las zonas «F.10 Espacios Libres Urbanos».

a) Se incluyen en esta zona los terrenos destinados a parques y zonas de arbolado extensivo y urbanización ligera como plazas.

b) Régimen general de edificación.

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

c) Régimen general de uso.

* Uso propiciado: Espacios libres urbanos.

* Usos admisibles:

– Terciarios, comerciales de 1.ª categoría como usos provisionales y en régimen de concesión.

– Comerciales de 2.ª categoría en parcelas expresamente definidas por el planeamiento pormenorizado.

– Equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con el Espacio Libre y en las condiciones particularizadas para cada área.

* Usos prohibidos: Todos los no autorizados expresamente.

C. Régimen de dominio.

Titularidad pública.

7. «G. Sistema General de Equipamiento Comunitario».

A. Zonas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido en las Normas Urbanísticas Particulares o en el planeamiento de desarrollo.

B. Régimen general de edificación.

El régimen de edificación y de los parámetros reguladores de la misma es el establecido bien en este Plan General, bien en el planeamiento a promover en su desarrollo, en función de las características tipológicas específicas de las construcciones existentes o proyectadas.

C. Régimen general uso.

* Uso propiciado: Equipamiento comunitario en las modalidades establecidas en cada caso bien en las Normas Urbanísticas Particulares bien en el planeamiento de desarrollo.

* Usos admisibles:

– Vivienda, como uso auxiliar del equipamiento (1 viv.).

– Usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

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

D. Régimen de dominio.

Titularidad pública o privada, de acuerdo con lo que se establece en cada caso por la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.

8. «H.Zerbitzu azpiegituren sistema orokorra».

A. Zerbitzu-azpiegiturarako zonak, hala nola ur-, gas- eta gasolio-biltegiak eta antzekoak, hondakin-uren araztegiak, telekomunikazio-zerbitzuen antenak, abonatu askori zerbitzua ematen dietenak, eta aurrekoekin pareka daitezkeen beste zerbitzu batzuk.

B. Eraikingintza-araubide orokorra.

Erabilera egokiak eta onargarriak ezartzeko eta mantentzeko beharrezko eraikuntzak baimentzen dira, ingurumen-inpaktu txikiena, ikusizkoa eta abar eragiteko beharrezko neurriak hartuz.

A) eta B) motako lurpeko instalazioen, aireko lineen eta zerbitzu ez-linealen sistema orokorrak ezartzeko beharrezkoak diren obrak edo eraikuntzak.

C) Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokia:

– B motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio tekniko azpiegituren erabilera.

– A motako izaera ez-linealeko zerbitzuen instalazio tekniko azpiegituren erabilera.

* Erabilera onargarriak:

– Aireko lineen erabilera.

– Lurpeko lineen erabilera.

– Instalazioen erabilera lagungarriak edo horiekin parekatu-takoak.

* Debekatutako erabilerak:

– Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Jabari araubidea:

Titulartasun publikoa edo pribatua, kasuan kasuko arau partikularrak edo plangintza xehatuak ezartzen duenaren arabera.

HIRUGARREN TITULUA

KALIFIKAZIO XEHATUKO ARAUBIDEA

I KAPITULUA. HIRIGINTZA KALIFIKAZIO XEHATUA

15. artikulua. Kalifikazio xehatuaren sistematizazioa.

1. Kalifikazio xehatuaren erregimena sistematizatzeko, azpiero xehatuaren modalitate hauek bereizten dira:

- «a. Bizitegi-erabilerarako partzelak».
- «b. Industria-erabilerarako partzelak»
- «c. Hirugarren sektoreko erabilerarako partzelak».
- «e. Komunikabide sistema»
- «f. Hiri espazio libreak».
- «g. Komunitate-ekipamendurako partzelak.
- «h. Zerbitzuen azpiegiturak»

2. Azpizona xehatuaren modalitate horien barruan, era berean, jarraian azaltzen diren aldaerak bereizten dira, eta horietako bakoitza eraikingintza eta erabilera-erregimen urbanistiko espe-zifiko bati lotzen zaio. Zehazki:

- * «a. Bizitoki erabilerarako partzelak»:
 - «a.10 Eraikingintza irekiko bizitegirako partzelak».
 - «a.20 Garapen txikiko eraikingintzako bizitegi-partzelak».

8. «H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios».

A. Zonas destinadas a infraestructuras de servicios, como pueden ser, los depósitos de agua, gas, gasóleo y similares, depuradoras de aguas residuales, antenas de servicios de telecomunicaciones, que presten servicio a un número considerable de abonados, y otros servicios asimilables a los anteriores.

B. Régimen general de edificación.

Se permiten las construcciones necesarias para el establecimiento y mantenimiento de los usos propiciados y admisibles, tomando las medidas necesarias para causar el menor impacto ambiental, visual, etc.

Obras o construcciones necesarias para la implantación de los Sistemas Generales de instalaciones subterráneas, de tendido aéreo y de servicio de carácter no lineal Tipo A) y B).

C. Régimen general de uso.

* Uso propiciado:

– Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo B).

– Uso de infraestructuras de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal Tipo A).

* Usos admisibles:

– Uso de líneas de tendido aéreo.

– Uso de líneas subterráneas.

– Usos auxiliares de las instalaciones o asimiladas a las mismas.

* Usos prohibidos:

– Los no incluidos en las modalidades anteriores.

D. Régimen de dominio.

Titularidad pública o privada, de acuerdo con lo que se establece en cada caso por la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.

TÍTULO TERCERO

RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

Artículo 15. Sistematización de la calificación pormenorizada.

1. A los efectos de la sistematización del régimen de calificación pormenorizada, se diferencian las siguientes modalidades de subzonas pormenorizadas:

- «a. Parcelas de uso residencial».
- «b. Parcelas de uso industrial».
- «c. Parcelas de uso terciario».
- «e. Sistema de comunicaciones».
- «f. Espacios libres urbanos».
- «g. Parcelas de equipamiento comunitario».
- «h. Infraestructuras de servicios».

2. Dentro de las citadas modalidades de subzonas pormenorizadas se diferencian, a su vez, las distintas variantes que se exponen a continuación, cada una de las cuales se vincula a un específico régimen urbanístico de edificación y uso. En concreto:

- * «a. Parcelas de uso residencial»:
 - «a.10 Parcelas residenciales de edificación abierta».
 - «a.20 Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo».

- * «b. Industria-erabilerako partzelak»:
 - b.10. Partzela industrial komunak.
- * «c. Hirugarren sektoreko erabilerako partzelak»:
 - c.10 Hirugarren sektoreko erabilerako partzelak.
- * «e. Komunikabide sistema»:
 - e.10 Hiriarteko bideak.
 - «e.20 Hiri-bide nagusiak».
 - «e.30. Koexistentziako hiri-bideak».
- * «f. Hiri espazio libreak»:
 - «f.10. Hiri espazio libreak».
- * «g. Komunitate-ekipamendurako partzelak»:
 - «g.10 Komunitate-ekipamenduko partzelak».
- * «h. Zerbitzu azpiegiturak»:
 - «h.10.- Zerbitzu azpiegiturak».

16. artikulua. *Eraikingintzaren eta erabileraren araubidea azpizona xehatuetan.*

1. «a. Bizitoki erabilerarako partzelak».

A. Azpizona xehatuen modalitateak.

Azpizona-modalitate hauek bereizten dira:

- «a.10. Eraikuntza irekiko bizitegitarako partzelak».
- «a.20 Garapen txikiko eraikingintzako bizitegi-partzelak».

B. «a.10. Eraikingintza irekiko bizitegitarako partzelen» azpizonen Hirigintza-araubidea.

- a) Eraikingintza-araubide orokorra.

Bloke exentuko edo alboz atxikitako eraikuntza-tipologiak ezarzteko partzelak, sarbide bertikalen nukleo komun baten gainean horizontalean eta bertikalean multzokatutako etxebizitzetarako direnak, eraikuntza-modulu bat edo batzuk osatuz, eta, hala badagokie, eraiki gabeko eremu komunak eduki ahal izango dituztenak.

Beheko solairuko lokalak bizitegirako ez diren erabileretarako erabili ahal izango dira; kasu horretan, sarbide independentea izan beharko dute espazio publikoetatik, eta ezin izango dira produktuak eraldatzea eta fabrikatzea dakarten jarduerak ezarri, hala nola arotzeriak, zerrategiak, tailerrak, lantegiak eta abar. Lehendik dauden edo partzela horietan proiektatutako eraikinen goiko solairuak ere bizitegitarako ez diren erabileretarako xedatu ahal izango dira, indarrean dagoen Hirigintza-plangintzan (Plan hau barne) ezarritako irizpideekin bat etorriz.

Eraikinen forma arautzea, Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan edo hura garatzeko sustatutako plangintzan definitutako eraikin-lerrokadura, garaiera eta profilen bidez gauzatu da. Eraikuntza berriaren eraikin-bilbea partzelen ordenantzen bidez arautuko da, eta ordenantza horiek Hirigintza-arauek partikularretan edo garapen-plangintzan adieraziko dira.

- b) Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokiak:

– Bizitegia.

* Erabilera onargarriak:

– «a» partzeletan, izaera orokorreko erabilera lagungarriak, esaterako ezkaratzak, trastelekuak, instalazio gelak, esekilekuak eta lorategi pribatuak.

– Hirugarren mailakoak, modalitate hauetan: hotela, 3. kategoriara arteko komertziala, erabilera egokirako gogaikarriak ez direnak, bulegoak, aisialdikoak (modalitate gastronomikoa, gimnasioa, etab.), sanitarioa eta asistentziala, eta hirugarren mailako askotarikoak.

- * «b. Parcelas de uso industrial»:
 - «b.10 Parcelas industriales comunes».
- * «c. Parcelas de uso terciario»:
 - «c.10 Parcelas de uso terciario».
- * «e. Sistema de comunicaciones»:
 - «e.10 Vías interurbanas».
 - «e.20 Vías urbanas principales».
 - «e.30 Vías urbanas de coexistencia».
- * «f. Espacios libres urbanos»:
 - «f.10 Espacios libres urbanos».
- * «g. Parcelas de equipamiento comunitario»:
 - «g.10 Parcelas de equipamiento comunitario».
- * «h. Infraestructuras de servicios»:
 - «h.10 Infraestructuras de servicios».

Artículo 16. *Régimen de edificación y uso de las subzonas pormenorizadas.*

1. «a. Parcelas de uso residencial».

A. Modalidades de subzonas pormenorizadas.

Se diferencian las siguientes modalidades de subzonas:

- «a.10 Parcelas residenciales de edificación abierta».
- «a.20 Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo».

B. Régimen urbanístico de las subzonas «a.10 Parcelas residenciales de edificación abierta».

- a) Régimen general de edificación.

Parcelas destinadas a la implantación de tipologías edificatorias de bloque exento o adosadas lateralmente, destinadas a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación, que podrán contar, en su caso, con espacios no edificados anejos comunes.

Los locales de planta baja podrán destinarse a usos no residenciales, debiendo en tal caso contar con acceso independiente desde los espacios públicos, no pudiéndose implantar actividades que supongan transformación y fabricación de productos, tales como carpinterías, serrerías, talleres, obradores, etc. También podrán ser destinadas a usos distintos de los residenciales las plantas altas de las edificaciones existentes o proyectadas en estas parcelas, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan.

Regulación de la forma de la construcción por medio de alineaciones de edificación y altura y perfil edificatorio definidas bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo. La trama edificatoria de la nueva construcción se regulará a través de ordenanzas de parcela que se indicaran en dichas Normas Urbanísticas Particulares o planeamiento de desarrollo.

- b) Régimen general de uso.

* Usos propiciados:

– Residencial.

* Usos admisibles:

– Los usos auxiliares con carácter general en las parcelas «a», como los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tenderos y jardines privados.

– Terciarios en sus modalidades de: hotelero, comercial hasta 3.º categoría no molestos para el uso propiciado, oficinas, recreativo en su modalidad gastronómica, gimnasio, etc., sanitario y asistencial y terciarios diversos.

– Aparkamendu eta garaje-erabilera; azken hori beheko solairuan, sotoetan eta erdisotoetan. Garajerik ez duten etxebizitza finkatuen kasuan, Udalak kasu partikular bakoitzerako ezarzen dituen irizpideei jarraikiz kokatuko dira.

– Ekipamendu komunitarioa, modalitate hauetan: hezkuntza, instituzionala, osasun-laguntza, soziokulturala eta erlijiosoa.

– 1. eta 2. kategoriako industria-erabilera, baina debekatuta daude produktuak eraldatzea eta fabrikatzea dakarten jarduerak, hala nola arotzeriak, zerrategiak, tailerrak, ogi-lantegiak, etab.

* Debekatutako erabilerak:

– Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. «a.20. Eraikingintza garapen txikiko bizitegitarako parzelak» azpizonaren Hirigintza-araubidea.

a) Eraikingintza-araubide orokorra.

Partzela horietan, eraikinak bloke exentuaren tipologia izan beharko du, edo etxebizitza bakarreko eta alboan atxikitako eraikin moduluak, sarbide indibidualak dituztenak, espazio eraikigabe pribatuak izan ditzaketenak eta behe solairuan etxebizitza-erabilera izan dezaketenak.

Eraikinen forma arautzea, Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan edo hura garatzeko sustatutako plangintzan definitutako eraikin-lerroakadura, garaiera eta profilen bidez gauzatuko da.

b) Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokiak:

– Bizitegia.

* Erabilera onargarriak:

– «a» partzeletan, izaera orokorreko erabilera lagungarriak, esaterako ezkaratzak, trastelekuak, instalazio gelak, esekilekuak eta lorategi pribatuak.

– Hirugarren mailakoak, modalitate hauetan: hotela, 3. kategoriara arteko komertziala, erabilera egokirako gogaikarriak ez direnak, bulegoak, aisialdikoak (modalitate gastronomikoa, gimnasioa, etab.), sanitarioa eta asistentziala, eta hirugarren mailako askotarikoak.

– Aparkamendu eta garaje-erabilera; azken hori beheko solairuan, sotoetan eta erdisotoetan. Garajerik ez duten etxebizitza finkatuen kasuan, Udalak kasu partikular bakoitzerako ezarzen dituen irizpideei jarraikiz kokatuko dira.

– Ekipamendu komunitarioa, modalitate hauetan: hezkuntza, instituzionala, osasun-laguntza, soziokulturala eta erlijiosoa.

– 1. eta 2. kategoriako industria-erabilera, baina debekatuta daude produktuak eraldatzea eta fabrikatzea dakarten jarduerak, hala nola arotzeriak, zerrategiak, tailerrak, ogi-lantegiak, etab.

* Erabilera debekatuak:

– Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

D. Jabari araubidea:

Jabari pribatuko eta/edo ondareko azpizonak dira.

Nolanahi ere, titulartasun pribatu hori osatutzat edo bateragarritzat jo behar da azpizona horietan egon daitezkeen titularitasun publikoko espazio, lokal eta erabilerekin.

2. «b.10. Partzela industrial arruntak».

A. Eraikingintza-araubide orokorra.

Partzela industrialetan, eraikuntzak Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan edo hura garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako eraikinen lerrokaduretara egokitu beharko dira.

– El uso de aparcamiento y garaje; este último en planta baja, sótanos y semisótanos. Para el caso de viviendas consolidadas sin existencia de garaje, la posible ubicación de los mismos se realizará, siguiendo los criterios que el Ayuntamiento establezca para cada caso particular.

– Equipamiento comunitario en sus modalidades de: docente, institucional, sanitario-asistencial, socio-cultural y religioso.

– Uso Industrial de 1.º y 2.º categoría, prohibiéndose actividades que supongan la transformación y fabricación de productos, tales como carpinterías, serrerías, talleres, obradores de pan, etc.

* Usos prohibidos:

– Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Régimen urbanístico de las subzonas «a.20 Parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo».

a) Régimen general de edificación.

Parcelas en las que la edificación deberá responder a una tipología de bloque exento o a módulos de edificación de una sola vivienda adosados lateralmente a las que se accederá de forma individualizada y que contarán con espacios no edificados privados, pudiéndose implantar uso residencial en planta baja.

Regulación de la forma de la construcción por medio de alineaciones de edificación, altura y perfil edificatorio definidas bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

b) Régimen general de uso.

* Usos propiciados:

– Residencial.

* Usos admisibles:

– Los usos auxiliares con carácter general en las parcelas «a», como los portales, trasteros, cuartos de instalaciones, tenderos y jardines privados.

– Terciarios en sus modalidades de: hotelero, comercial hasta 3.ª categoría no molestos para el uso propiciado, oficinas, recreativo en su modalidad gastronómica, gimnasio, etc., sanitario y asistencial y terciarios diversos.

– El uso de aparcamiento y garaje; este último en planta baja, sótanos y semisótanos. Para el caso de viviendas consolidadas sin existencia de garaje, la posible ubicación de los mismos se realizará, siguiendo los criterios que el Ayuntamiento establezca para cada caso particular.

– Equipamiento Comunitario en sus modalidades de: docente, institucional, sanitario-asistencial, socio-cultural y religioso.

– Uso industrial de 1.ª y 2.ª categoría, prohibiéndose actividades que supongan transformación y fabricación de productos, tales como carpinterías, serrerías, talleres, obradores de pan, etc.

* Usos prohibidos:

– Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

D. Régimen de dominio.

Se trata de subzonas de dominio privado y/o patrimonial.

En todo caso, esa titularidad privada ha de entenderse complementada y/o compatible con la posible existencia en esas subzonas de espacios, locales y usos de titularidad pública.

2. «b.10. Parcelas industriales comunes».

A. Régimen general de edificación.

En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Eraikinaren gehieneko ingurakaria lerrokadura horiek zehazten dute, ezarritako altuera eta profil baldintzekin batera. Hala ere, kasu bakoitzean ezarritako gehieneko eraikigarritasun-mugak ere errespetatu beharko ditu (sabai eraikigarriaren azalera), eta, beraz, ezingo da aipatutako gehieneko ingurakaria osorik okupatu, horrek baimendutako azalera eraikigarriaren muga gainditzea badakar.

Berariaz erabilera pribatuko eraikiezin gisa kalifikatzen diren partzela industrialdien zatietan, aparkatutako ibilgailuak babesteko instalazio-elementuak, zerbitzu-azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak edo teilape arin itxigabe eta ez-iraunkorrek soilik ezartzea baimenduko da; eta elementu horiek ez dira zenbatuko ezarritako Hirigintza-eraikigarritasunaren mugen ondo-riotarako.

Hala ere, ezingo da inolako elementu eraikinik ezarri erabilera publikoko zortasuneko 5,00 m-ko zerrendan, indarreko legeriak ibai-ibilguren ertzetatik definituta, nahiz eta hura industria-partzela jakin baten parte izan. Lehendik dauden eta Plan Orokor honetan zehaztutako eraikigarritasun eta bolumen-baldintza orokorrek betetzen ez dituzten eraikinak ordeztu dituzten eraikinek baldintza hauek bete beharko dituzte.

Industria-partzelen sestra gaineko zati eraikigarria ez da 250 m²-tik beherakoa izango.

Industria-partzelak okupatzen dituzten eraikinen lursail urbanizatuko sestrak eta nibel lagungarriak honako hauek izango dira: urbanizazioa finkatzen den areetako urbanizazioarenak, eta plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan edo haren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako erreferentziako mailetatik abiatuta urbanizazio-obren proiektuetan ezartzen direnak.

Erabilera publikoko zortasun mendeko partzelen areetan, sestrak eta urbanizazio-mailak integratuta dauden espazio publiko sestetara egokituta egongo dira. Era berean, erabilera pribatuko area eraikiezinak, beren perimetroan, aurrean dituzten espazio publikoen sestrak eta mailak mantenduko dituzte, aurkakoa adierazten den kasuetan izan ezik.

Halaber, partzelen barruan sotoko solairu bat eraikitzea baimentzen da; zeinaren altuera libre ez baita 2,30 m-tik beherakoa izango.

Baimendutako gehieneko eraikin-altuera honako hau izango da: 10,00 m libre gehi 2,00 metro estaldura-elementu estrukturaletan. Oro har, estalkiko elementuak (tximiniak, igogailu-etxolak, etab.) gainera 2,50 metro arte irten ahal izango dira, nahiz eta maila horren gainera dagoen barne-espazioa ez den inolara ere erabilgarria izango. Altuera libre ez da 4,00 m-tik beherakoa izango, bulegoetarako diren lokaletan izan ezik, horietan 2,50 m-ra murriztu ahal izango baita.

Halaber, instalazio elementuek eta industria ekipoek aipatu altuera gainditzea onartuko da, beren ezaugarri teknologikoen-gatik saihestea ezinezkoa bada. Hala ere, kasu horretan, elementu horiek (hori eragozten duen arrazoirik ez badago) lursailaren mailan kokatzea eskatuko da, eta inoiz ez eraikinaren goiko solairuetan, ikus-inpaktua ahalik eta txikiena izan dadin. Era berean, eraikin bakoitzak oinplanoan hartzen duen azalaren % 10eraino, Hirigintza Arau Bereziatan edo Plan hau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritakoa baino 2,00 m gehiagoko gehieneko altuera lortu ahal izango du.

Ez da baimentzen ezarritako eraikuntza-lerrokaduretatik ir-teten den hegalkinik, baina lehendik daudenak finkatuko dira.

Oro har, baimenduko da goitegiak biltegiak eta antzeko erabilerearako jartzeko, baina inoiz ez bulegoetarako. Solairu-arte dagokienez (bulegoetarako), Hirigintza-eraikigarritasun gisa zenbatuko da.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación. Esta sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de edificabilidad (superficie de techo edificable) establecidos en cada caso, 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.

En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente 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 la edificabilidad urbanística 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. Las construcciones que sustituyan edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de edificabilidad y volumen definidas por el presente Plan General, deberán ajustarse a esas condiciones.

La parte edificable sobre rasante de las parcelas industriales no será inferior a 250 m².

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en que ésta se consolida, y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

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 su perímetro las rasantes y niveles de los espacios a los que dan frente, salvo indicación expresa en contrario.

Se autoriza, asimismo, en el interior de las parcelas la construcción de una planta de sótano cuya altura libre no debe ser menor de 2,30 m.

La altura de edificación máxima autorizada será de 10,00 m libres más 2,00 m de elementos estructurales de cubierta. Con carácter general, podrán sobresalir hasta 2,50 m por encima de ella los elementos de cubierta, (chimeneas, casetas de ascensor, etc.) si bien, el espacio interior situado por encima de ese nivel, no será en ningún caso utilizable. La altura libre no será inferior a 4,00 m, salvo en aquellos locales destinados a oficinas, donde se podrá reducir a 2,50 m.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado, los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. Sin embargo en este caso se exigirá que dichos elementos (si no existieran razones que lo impidan) se sitúen al nivel del terreno, y, nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible. De igual modo hasta un 10 % de la superficie en planta ocupada por cada edificio podrá alcanzar una altura máxima superior en 2,00 m a la establecida bien en las Normas Urbanísticas Particulares, bien en el planeamiento promovido en desarrollo de este Plan.

No se autorizan vuelos que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas, consolidándose, sin embargo los preexistentes.

Se autoriza con carácter general la disposición de los altillos con destino a almacenamiento y usos similares, pero nunca a oficinas. En el caso de las entreplantas, (destino a oficinas) se computará como edificabilidad urbanística.

Industria-erakinetak sotoak biltegi eta garaje-erabileretarako bakarrik xedatu ahal izango dira, eta horietan debekatuta dago pertsonak luzaroan egotea eskatzen duen jarduera oro. Erabilera pribatuko partzela eraikiezineko azalerak ibilgailuen maniobretarako eta aparkalekurako, barruko bideetarako, aire zabalean biltegitartzeko eta abarrerako erabiliko dira.

Oro har, 50 metroko distantzia errespetatuko da industria-erakin berrietatik bizitegi-erakinetara. Distantzia hori murriztu ahal izango da, udal-administrazioaren iritziz interes orokorreko arazoiek hala gomendatzen dutenean.

B. Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokiak:

— Industria, 1., 2., 3., eta 4. kategorietan.

* Erabilera onargarriak:

— Bizitegia.

Etxebizitza, erregistroz atxikia dagoen partzela okupatzen duen industriaren erabilera osagarri gisa soilik.

Etxebizitza, erabilera autonomo gisa, lehendik dauden eta HAPO hau onartu aurretik erabilera horretara bideratutako erakinetan soilik.

— Hirugarren sektorekoa.

Merkataritza, 2., 3. eta 4. kategorietan.

Bulegokoak, industria-jarduerekin lotuta egon gabe kanpoko ikus-entzule kopuru esanguratsua ekar dezaketenak izan ezik.

Hotelak, Plan Orokor honetan edo beraren garapenean sustatutako plangintzan ezarritako baldintzetan.

Atsedeen-erabilerak, merkataritza-erabileren baldintza berberetan.

— Komunikabideak, ibilgailuen zirkulazioaren, aparkalekuen eta garajeen modalitateetan.

— Ekipamendu komunitarioa, industria-jarduerekin zerikusirik ez duen jende asko erakartzen ez duten modalitate guztietan.

* Debekatutako erabilerak:

— Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabari araubidea.

Jabari pribatuko edo ondareko azpizonak dira.

Nolanahi ere, titulartasun pribatu hori osatutzat edo bateragarritzat jo behar da azpizona horietan egon daitezkeen titulartasun publikoko espazio, lokal eta erabilerekin.

3. «c.10 Hirugarren sektoreko erabilerarako partzelak».

A. Eraikingintza-araubide orokorra.

Partzela horietan, eraikingintza Hirigintza-arauek partikularretan edo kasuan kasuko plangintza xehatua zehaztutako araubidea aplikatuko da, kasu bakoitzean esleitutako edo proiektatutako erabilera-baldintza espezifikoaren arabera.

B. Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokiak:

— Hirugarren sektoreko erabilerak.

Erabilera horiek kategoria guztietan baimentzen dira, 5.ean izan ezik. Plan Orokor honetako Hirigintza Arauek Bereziaren edo plangintza xehatuaren arabera izango dira partzela bakoitzerako definizio orokorra, erregulazio bereziak eta, halaber, modalitatearen bat erabilera karakteristikoa gisa ezartzea edo beste-lako erabileraren bat ezartzeko murrizpena ezartzea.

Los sótanos de las edificaciones industriales sólo podrán destinarse a usos de almacenamiento y de garaje, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas. Las superficies de parcela no edificable de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, etc.

Con carácter general se respetará una distancia de 50 m desde los nuevos edificios industriales a las edificaciones residenciales existentes. Esta distancia podrá ser reducida cuando razones de interés general apreciadas por la Administración municipal así lo aconsejen.

B. Régimen general de uso.

* Usos propiciados:

— Industrial, en sus categorías 1.^a, 2.^a, 3.^a, 4.^a

* Usos admisibles:

— Residencial.

Vivienda, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada.

Vivienda, como uso autónomo, exclusivamente en edificios existentes y destinados a este uso con anterioridad a la aprobación del presente PGOU.

— Terciario.

Comercial en sus categorías 2.^a, 3.^a y 4.^a

De oficina excepto las que no estando relacionadas con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

Hoteleros, en las condiciones establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo.

Recreativos, en las mismas condiciones que los usos comerciales.

— Comunicaciones, en las modalidades de circulación rodada, aparcamiento y garajes.

— Equipamiento comunitario, en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

* Usos prohibidos:

— Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C. Régimen de dominio.

Se trata de subzonas de dominio privado y/o patrimonial.

En todo caso, esa titularidad privada ha de entenderse complementada y/o compatible con la posible existencia en esas subzonas de espacios, locales y usos de titularidad pública.

3. «c.10 Parcelas de usos terciarios».

A. Régimen general de edificación.

Parcelas en las que la edificación responderá a un régimen cuya regulación se remite a las Normas Urbanísticas Particulares o al planeamiento pormenorizado correspondiente, en función de las condiciones específicas de uso asignadas o proyectadas en cada caso.

B. Régimen general de uso.

* Usos propiciados:

— Terciarios.

Se autorizan esos usos en todas sus categorías, salvo la 5.^a Se remite bien a las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien al planeamiento pormenorizado, la definición con carácter general para cada parcela, de regulaciones específicas al respecto, así como el establecimiento de alguna modalidad como uso característico o la restricción de la posibilidad de implantar otras.

* Erabilera onargarriak:

– Etxebizitza:

Partzela bakoitzerako Hirigintza-arau partikularrek edo plangintza xehatuak baimendu beharko du.

– 1. eta 2. kategoriako industrialak.

– Aparkalekua eta garajea. Plangintza xehatuak ez badu berriaz arautzen nola ezarri behar diren, kokatuta dauden zonako partzela egoki edo karakteristikoetara ezarritako baldintza orokorrak aplikatuko dira.

– Komunitate ekipamendua:

* Debekatutako erabilera:

– Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabari araubidea.

Jabari pribatuko edo ondareko azpizonak dira.

Nolanahi ere, titulartasun pribatu hori osatutzat edo bateragarritzat jo behar da azpizona horietan egon daitezkeen titular-tasun publikoko espazio, lokal eta erabilerekin.

4. «e. Komunikabide sistema».

A. Azpizona xehatuaren modalitateak.

Azpizonetan modalitate hauek bereizten dira:

– «e.10 Hiriarteko bideak».

– «e.20 Hiri-bide nagusiak».

– «e.30. Koexistentziako hiri-bideak».

B. «e.10 Hiriarteko bideak» azpizonetarako Hirigintza-arau-bidea.

a) Eraikingintza-araubide orokorra.

Eraikingintza baztertu egiten da, errepidearen elementu funtzionalei atxikitako eraikinak izan ezik: kontserbazio eta ustiapen-eremuak; erregai-zerbitzuguneak; aparkaleku eta atsedenguneak; bidesari-baskulak; sorospen-postuak eta beste batzuk; mantentze-lanetarako, konponketetarako eta hobekuntza-lanek egiteko altxatzen diren behin-behineko eraikuntzak barne.

b) Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokiak:

– Ibilgailuen zirkulazioa (publikoa).

* Erabilera onargarriak:

– Erabilera egokien erabilera lagungarriak, autobus geralekuak, sorospen-postuak, zerbitzuguneak, erregai unitateak eta antzeko beste batzuk.

– Oinezkoen zirkulazioa (espaloiak).

* Erabilera debekatutako:

– Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. «e.20 Hiri-bide nagusiak» azpierrezuetako Hirigintza-arau-bidea.

a) Eraikingintza-araubide orokorra.

Eraikingintza baztertuta geratzen da, honako hauek izan ezik: errepideen erabilera osagarrietara bideratutako sestra gaineko eraikuntzak, indarreko legerian baimenduta daudenak, eta, hala badagokio, Hirigintza-arau partikularretan edo garapen-plangintzan baimentzen diren sestra azpiko eraikuntzak.

b) Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokiak:

– Ibilgailuen zirkulazioa.

– Bizikletaz ibiltzea.

– Oinezkoen zirkulazioa.

– Aparkamendua.

* Usos admisibles:

– Vivienda:

Deberá de ser autorizada para cada parcela por las Norma Urbanísticas Particulares o el planeamiento pormenorizado.

– Industriales de 1.ª y 2.ª categoría.

– Aparcamiento y garaje. Salvo regulación expresa de su implantación por el planeamiento pormenorizado, se aplicarán las condiciones generales establecidas para las parcelas características de la zona en la que se sitúen.

– Equipamiento comunitario.

* Usos prohibidos:

– Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

C. Régimen de dominio.

Se trata de subzonas de dominio privado y/o patrimonial.

En todo caso, esa titularidad privada ha de entenderse complementada y/o compatible con la posible existencia en esas subzonas de espacios, locales y usos de titularidad pública.

4. «e. Sistema de comunicaciones».

A. Modalidades de subzonas pormenorizadas.

Se diferencian las siguientes modalidades de subzonas:

– «e.10 Vías interurbanas».

– «e.20 Vías urbanas principales».

– «e.30 Vías urbanas de coexistencia».

B. Régimen urbanístico de las subzonas «e.10 Vías interurbanas».

a) Régimen general de edificación.

Excluida, con excepción de las edificaciones 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 peaje; puestos de socorro y otros; incluidas las construcciones provisionales que se levantan para el mantenimiento, reparación y ejecución de las obras de mejora.

b) Régimen general de uso.

* Usos propiciados:

– Circulación rodada (pública).

* Usos admisibles:

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

– Circulación peatonal (aceras).

* Usos prohibidos:

– Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Régimen urbanístico de las subzonas «e.20 Vías urbanas principales».

a) Régimen general de edificación.

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

b) Régimen general de uso.

* Usos propiciados:

– Circulación rodada.

– Circulación en bicicleta.

– Circulación peatonal.

– Aparcamiento.

* Erabilera onargarriak:

- Erabilera egokiaren erabilera osagarriak, zerbitzuguneak eta erregaia saltzeko puntuak.
- Udalak baimendutako behin-behineko erabilerak.
- Aparkalekua eta garajea (ibilgailuen gordelekua); azken hori sestrapean.

* Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak.

D. «e.30 Koexistentziako hiri-bideak» azpizonen Hirigintza-araubidea.

a) Eraikingintza-araubide orokorra.

Eraikingintza baztertuta geratzen da, honako hauek izan ezik: errepideen erabilera osagarrietara bideratutako sestra gaineko eraikuntzak, indarreko legerian baimenduta daudenak, eta, hala badagokio, Hirigintza-arau partikularretan edo garapen-plangintzan baimentzen diren sestra azpiko eraikuntzak.

b) Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokiak:

- Ibilgailuen zirkulazioa.
- Bizikletaz ibiltzea.
- Oinezkoen zirkulazioa.
- Aparkamendua.

* Erabilera onargarriak:

- Erabilera egokiaren erabilera osagarriak.
- Udalak baimendutako behin-behineko erabilerak.
- Aparkalekua eta garajea (ibilgailuen gordelekua); azken hori sestrapean.

* Debekatutako erabilerak:

- Gainerako guztiak.

E. Jabari-araubidea: jabari publikoa.

Baimendutako erabilera pribatuen ezarpena, hala badagokio, arloan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko da.

5. «f. Hiri espazio libreak».

A. Azpizona xehatuen modalitateak.

Azpizonetan modalitate hauek bereizten dira:

- «f.10. Hiri espazio libreak».

B. «f.10 Hiri-espazio libreak» azpizonen Hirigintza araubidea.

a)- Eraikingintza-araubide orokorra.

Bakar-bakarrak baimenduko dira eraikuntza apaingarriak eta erabilera osagarri publiko edo pribatuetarako eraikuntza finakoak edo behin-behinekoak, emakida-araubidean, eta lurpeko zerbitzuen azpiegitura-zentroak. Urbanizazio «biguna», zuhazti intentsiboarekin eta soropilez tratatutako eremuak nagusi direla; era berean, urbanizatzeko beste irtenbide batzuk baimentzen dira.

Komun publikoetarako eta hiri-zerbitzuen azpiegitura-zentroetarako eraikinak ezartzea baimentzen da.

Modu osagarrian eta salbuespen gisa, baimena ematen da sestra azpiko beste mota bateko eraikuntzak ezartzeko (erabilera publiko zein pribatukoak), Plan Orokor honetako Arau Partikularretan edo garapen-plangintzan ezarritako baldintzetan, betiere alde aurretik horien beharra justifikatuta eta horiek ezartzeak sestra gaineko espazio librearen erabilerari dagokionez kalterik ez duela eragingo justifikatuta.

* Usos admisibles:

- Uso auxiliares del uso propiciado, áreas de servicio y puntos de venta de combustible.
- Los usos provisionales autorizados por el Ayuntamiento.
- Aparcamiento y garaje (guarda de vehículos); éste último bajo rasante.

* Usos prohibidos:

- Todos los demás.

D. Régimen urbanístico de las subzonas «e.30 Vías urbanas de coexistencia».

a) Régimen general de edificación.

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

b) Régimen general de uso.

* Usos propiciados:

- Circulación rodada.
- Circulación en bicicleta.
- Circulación peatonal.
- Aparcamiento.

* Usos admisibles:

- Uso auxiliares del uso propiciado.
- Los usos provisionales autorizados por el Ayuntamiento.
- Aparcamiento y garaje (guarda de vehículos); éste último bajo rasante.

* Usos prohibidos:

- Todos los demás.

E. Régimen de dominio: dominio público.

La implantación, en su caso, de los usos de titularidad privada autorizados se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

5. «f. Espacios libres urbanos».

A. Modalidades de subzonas pormenorizadas.

Se diferencian las siguientes modalidades de subzonas:

- «f.10 Espacios libres urbanos».

B. Régimen urbanístico de las subzonas «f.10 Espacios libres urbanos».

a) Régimen general de edificación.

Se autorizará exclusivamente la edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares públicos o privados en régimen de concesión, y centros de infraestructuras de servicios en subsuelo. Urbanización «blanda», con arbolado intensivo y predominio de las zonas tratadas con césped; se autorizan asimismo otro tipo de soluciones de urbanización.

Se autoriza la implantación de construcciones destinadas a aseos públicos y centros de infraestructuras de servicios urbanos.

Complementariamente y con carácter excepcional, se autoriza la implantación de otro tipo de construcciones bajo rasante (destinadas tanto a usos públicos como privados), en las condiciones establecidas bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento de desarrollo, previa justificación de su necesidad, así como de que su implantación no conllevará perjuicio alguno en lo referente al uso del espacio libre sobre rasante.

b) Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokiak:

– Hiri-espazio libreak, modalitate guztietan.

* Erabilera onargarriak:

– Hirugarren sektoreko erabilerak 1. kategoriako merkatari-tza-modalitatean (kioskoak, etab.), aldi baterako edo behin-behineko izaerarekin.

– Ekipamendu komunitarioa, espazio librearekin bateragarriak diren modalitateetan.

– Zerbitzu-sareen zentroak.

– Plan honetako arau partikularretan edo plangintza xehatuan sestra azpian baimendutako beste erabilera batzuk.

* Debekatutako erabilerak:

– Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabari araubidea.

Azpizona xehatu hori titulartasun publikokoa da.

6. «g.10. Komunitate-ekipamendurako partzelak»

A. Eraikingintza-araubide orokorra.

Komunitate-ekipamenduak ezartzeko partzelak, Plan Orokorr honetako Hirigintza Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan ezarritako eraikuntza-erregimen bereizari erantzungo diotenak.

B. Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera egokiak:

– Komunitateko ekipamendua:

* Erabilera onargarriak:

– Etxebizitza, ekipamenduaren erabilera osagarri gisa (etxebizitza 1).

– Ekipamenduaren beste erabilera lagungarri batzuk edo horiekin parekatutakoak.

– Hiri espazio libreak.

* Erabilera debekatuak:

– Aurreko modalitateetan sartzen ez direnak.

C. Jabari araubidea.

Jabari-erregimen orokorra (publikoa edo pribatua) eta titulartasun-baldintzak kasu bakoitzean baimendutako erabilerari edo erabilerei lotutakoak izango dira, Plan honetako Arau Bereizian edo plangintza xehatuan ezarritako irizpideekin bat etorri.

Titulartasun publikoko ekipamendu-partzeletan titulartasun pribatuko komunitate-ekipamenduko erabilerak ezartzeko, arlo horretan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideak bete beharko dira.

7. «h.10. Hiri-zerbitzuen azpiegiturak».

A. Eraikingintza-araubide orokorra.

Eraikitze baldintzak, alde batetik, eta kasu bakoitzean, aplikatzekoak diren xedapen sektorialetan ezarritakoak izango dira, eta, bestetik, Plan honetako Hirigintza Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan ezarritakoak.

B. Erabilera-araubide orokorra.

– Erabilera egokiak: Zerbitzu-azpiegituren erabilera.

– Erabilera debekatuak: Gainerako guztiak.

C. Jabari araubidea.

Jabari-erregimen orokorra (publikoa edo pribatua) eta partzelaren titulartasun-baldintzak aurreikusitako edo kasu bakoitzean ezarri beharreko erabilera edo azpiegitura motari lotutakoak izango dira, Plan honetako Arau Bereizian edo plangintza xehatuan ezarritako irizpideekin bat etorri.

b) Régimen general de uso.

* Usos propiciados:

– Espacios libres urbanos en todas sus modalidades.

* Usos admisibles:

– Usos terciarios, en su modalidad de comercio de 1.ª categoría (quioscos, etc.), con carácter temporal o provisional.

– Equipamiento comunitario, en las modalidades compatibles con el espacio libre.

– Centros de las redes de servicios.

– Otros usos autorizados bajo rasante bien en las Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

* Usos prohibidos:

– Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Régimen de dominio.

Esta subzona pormenorizada es de titularidad pública.

6. «g.10. Parcelas de equipamiento comunitario».

A. Régimen general de edificación.

Parcelas destinadas a la implantación de equipamientos comunitarios, que responderán al régimen de edificación singularizado establecido bien en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado.

B. Régimen general de uso.

* Usos propiciados:

– Equipamiento comunitario.

* Usos admisibles:

– Uso de vivienda auxiliar del equipamiento (1 vivienda).

– Otros usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.

– Espacios libres urbanos.

* Usos prohibidos:

– Los no incluidos en las modalidades anteriores.

C. Régimen de dominio.

El régimen general de dominio (público o privado) y las condiciones de titularidad será el asociado al uso o usos autorizados en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

La eventual implantación de usos de equipamiento comunitario de titularidad privada en las parcelas equipamentales de titularidad pública se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

7. «h.10. Infraestructuras de servicios urbanos».

A. Régimen general de edificación.

Las condiciones de edificación serán las establecidas, por un lado y en cada caso, en las disposiciones sectoriales de aplicación, y, por otro, en las Normas Urbanísticas Particulares de este Plan y en el planeamiento pormenorizado.

B. Régimen general de uso.

– Usos propiciados: Uso de infraestructuras de servicios.

– Usos prohibidos: Todos los demás.

C. Régimen de dominio.

El régimen general de dominio (público o privado) y las condiciones de titularidad de la parcela serán los asociados al tipo de uso o infraestructura previsto o a implantar en cada caso, de conformidad con los criterios establecidos bien en la correspondiente Norma Particular de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado.

17. artikulua. *Kalifikazio xehatuaren zehaztapen erregula-tzaileen arau lotura eta tolerantzia onartuak.*

1. Kapitulu honetan ezarritako zehaztapenak plangintza orokorraren mailakoak dira. Hura aldatzeko, arau-lerrun hori duen espediente egin beharko da, nahiz eta zehaztapen horiek egokitu ahal izango diren, Plan Orokor honetan ezarritako aurreikuspenen arabera.

2. Plan honetan ezarritako kalifikazio xehatuko gainerako zehaztapenak hura zehazteko egokia den Hirigintza-tresnaren arau-maila izango dute (garapen-plangintza, xehetasun-azterketa, plangintza egikaritzeko proiektuak, eta abar). Horiek aldatu edo osatzeko, egokituz jotzen diren espedienteak egingo dira, indarreko legerian eta Plan honetan bertan ezarritako irizpideen arabera.

3. Aldagarritzat joko dira, horretarako xehetasun-azterketak eginez edo plangintza egin gabe, honako zehaztapen hauek:

A. Kalifikazio xehatua arautzeko zehaztapenak:

– Lursailaren azalera berriak gehitzea bide sarera («e.1») eta espazio libreei («f»), horietarako ezarritako zonifikazioa inola ere aldatu gabe.

– Irabazi-asmoko erabileretarako partzelentzat ezarritako partzelarioaren aldaketa, zonifikazio berari eutsiz.

Aitzitik, ekipamendu komunitarioa bideratutako partzelean azalera gehitzea onartuko da.

B. Edonola ere, planteatutako proposamenen irismena kontuan hartuta, Udalak plangintza xehatuko espediente bat egitea eskatu ahal izango du, proposamen horiek aurreko A atalean adierazitako betekizunetara egokitzen badira ere.

C. Era berean, oro har, bide-sarearen eta zerbitzu-azpiegituren (orokorrak eta lokalak) konfiguraziorako, trazadurarako eta sestrarako konponbideak berregokitu ahal izango dira haiek gauzatzeko formulatzen diren obra-proiektuen bidez, proiektu horiek arautzen dituzten baldintza orokorren barruan; baldintza horiek indarreko legerian, Plan Orokor honetan eta haren garapenerako partzial berezi eta partzial finkatuan edo sustatze-koan jasotakoak izango dira.

II. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA SISTEMATIZATZEKO ETA ZEHAZTEKO ARAUBIDEA

18. artikulua. *Eraikigarritasuna sistematizatu eta arautze-ko araubide orokorra.*

1. Irizpide orokorrak.

A. Indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritakoaren arabera, eraikigarritasun fisikotzat jotzen da Hirigintza-plangintzak sestra gainean zein sestrapean aurreikusten duen guztirako sabaiko azalera eraikia edo eraikitzea, irabazi-asmokoa eta irabazi-asmorik gabekoa.

B. Legeria horretan ezarritakoaren arabera, Hirigintza-eraikigarritasuntzat hartzen da Hirigintza-plangintzan aurreikusitako irabaziko eraikigarritasun fisikoa, bazter utzita zuzkidura publikoei (daudenak, finkatuak nahiz berriak) lotutakoa izan ezik.

C. Partzela eraikigarriei esleitutako eraikigarritasun fisikoa zuzenean eta berariaz definitu ahal izango da (eraikigarritasun-indizearen, eraikigarritasun osoaren eta abarren bidez), edo, bestela, zeharka, eraikuntzaren forma erregulatuz (dauden eraikinen forma bera aipa daitekeela).

D. Eraikigarritasun fisikoaren zuzeneko arauketa, oro har, sestra gainean eta, hala badagokio, sestra azpian aurreikusitakoa izango da.

Artículo 17. *Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones reguladoras de la calificación pormenorizada.*

1. Las determinaciones establecidas en el presente Capítulo I tienen el rango propio del planeamiento general. Su modificación requerirá la formulación del correspondiente expediente con ese rango normativo, sin perjuicio de los posibles reajustes de esas determinaciones de conformidad con las previsiones establecidas en este Plan General.

2. El resto de las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en este Plan tendrán el rango normativo propio del instrumento urbanístico adecuado para su definición (planeamiento de desarrollo, estudio de detalle, proyectos de ejecución del planeamiento, etc.). A los efectos de su modificación y/o complementación se procederá a la formulación de los expedientes que, conforme a los criterios establecidos en la legislación vigente y en este mismo Plan, se consideren adecuados.

3. Se considerarán modificables mediante la formulación de Estudios de Detalle o sin la formulación de planeamiento, las determinaciones siguientes.

A. Determinaciones de regulación de la calificación pormenorizada:

– Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria («e.1») y a los espacios libres («f»), sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.

– Modificación del parcelario establecido para las parcelas destinadas a usos lucrativos, manteniendo la misma zonificación.

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

B. En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aún cuando aquellas se adecuen a los requisitos reseñados en el anterior apartado A.

C. Asimismo, se entenderá con carácter general que las soluciones de configuración, trazado y rasantes de la red viaria y de las infraestructuras de servicios (generales y locales) podrán ser reajustados por los proyectos de obra que se formulen para su ejecución, dentro de las condiciones generales reguladoras de esos proyectos, establecidas tanto en la legislación vigente, como en este mismo Plan General y el planeamiento especial y parcial consolidado y/o a promover en su desarrollo.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DE SISTEMATIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 18. *Régimen general de sistematización y regulación de la edificabilidad.*

1. Criterios generales.

A. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico tanto sobre cómo bajo rasante.

B. En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas tanto existentes y consolidadas como nuevas.

C. La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables, podrá ser definida bien de forma directa y expresa (mediante índice de edificabilidad, edificabilidad total, etc.), bien indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.

D. La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la prevista sobre rasante, y, en su caso, también bajo rasante.

E. Zeharkako erregulazioa kasu hauetan bakarrik onartuko da aurreikusitako eraikigarritasun fisikoa zehazteko:

– Hiri-lurzoru gisa sailkatutako zona eta partzelen sestra gainean eta azpian.

– Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako eremu eta partzelen sestrapean.

Arautzeko formula hori erabiltzeak aukera eman beharko du, betiere, Hirigintza-antolamendua garatzeko edo egikaritzeko prozesuaren dagokion fasean esleitutako eraikigarritasuna behar bezala kuantifikatzeko.

F. Eraikigarritasuna zeharka definitzen den kasuetan, eraikuntzaren forma arautzearen bidez egiten denean, oinarritzko magnitude arautzaileen neurketa –eraikinaren oinplanoko eta altuerako okupazioa eta solairu kopurua– Plan Orokor honetan ezarritako zenbaketa-irizpideen arabera egingo da.

G. Zona edo partzela bati esleitutako eraikigarritasuna homogeneoak ez diren zehaztapenen multzo batek definitzen duenean (eraikigarritasun osoa, eraikigarritasun-indizea eta eraikuntzaren forma arautzen duten zehaztapenak), baimendutako gehienekoa zehaztapen horiek guztiak gainjarrita aplikatzearen emaitza dela ulertuko da, murriztaileak diren zehaztapenen multzoak emandako mugaraino.

Nolanahi ere, zehaztapen horietako edozeinek izaera arauemailea badu eta gainerakoak orientagarriak badira, xedapen horren aplikaziotik ondorioztatzen dena hartuko da kontuan.

H. Sistema orokorren nahiz tokiko sistemen sarean integratutako zuzkidura publikoen erabilerara xedatutako zona globalen eta partzela xehatuera eraikigarritasun fisikoa arautzen duten zehaztapenek, oro har eta ondorio guztietarako, antolamendu xehatua arautzen duten aurreikuspenen izaera dute, eta ez egiturazko antolamenduarena.

I. Zuzkidura publikoetara xedatutako lursail eta espazioen sestraren azpian oro har baimendutako eraikigarritasun fisikoa artikulu honen 3. apartatuan ezarritako irizpideen ondoriozkoa izango da.

2. Hirigintzako eraikigarritasuna.

A. Oro har, Hirigintza-eraikigarritasuntzat hartuko da hiri-lurzoruan nahiz lurzoru urbanizagarrian definitutako «a» –bizitegi-erabilera-, «b» –industria-erabilera-, «C» –hirugarren sektoreko erabilera-, «g» –titulartasun pribatuko komunitate-ekipamendua– eta «h» –bakarrik zerbitzu pribatuetako azpiegituren modalitatean– motako partzelei esleitzen zaiena, bai sestra gainean, bai sestra azpian.

Era berean, Hirigintza-eraikigarritasuntzat hartzen da lurzoru urbanizazinean baimendutako eraikinei lotutakoa.

B. Aitzitik, Hirigintza-eraikigarritasunik gabekotzat eta, beraz, irabazi-asmorik gabekotzat hartuko dira «e» –komunikabide sistemak-, «f» –espazio libreak-, «g» –titulartasun publikoko eta/edo titulartasun horrekin parekatzeko ekipamendu komunitarioa– eta «h» –titularitate publikoko zerbitzu azpiegituren modalitatean bakarrik– zona gisa kalifikatutako zuzkidura publikoetarako partzeletan eta espazioetan aurreikusitako eraikinak.

Era berean, halakotzat hartuko da aurreko A) apartatuan aipatutako irabazizko partzeletan aurreikusitako eraikigarritasuna, baldin eta, dagokion plangintzak berariaz hala zehaztuta, zuzkidura publikoetarako erabiltzen bada.

C. Hirigintza-eraikigarritasuntzat hartuko da, halaber, titulartasun pribatuko edo harekin pareka daitekeen erabilera edo eraikinei lotutakoa, hala badagokio eta indarrean dauden legerian eta Hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideekin bat etorritik, aurreko B atalean aipatutako azpizonean sestra gainean nahiz azpian.

E. La regulación indirecta sólo será admitida para la determinación de la edificabilidad física prevista en los siguientes supuestos:

– Sobre y bajo la rasante de zonas y parcelas clasificadas como suelo urbano.

– Bajo la rasante de ámbitos y parcelas clasificados como suelo urbanizable.

La utilización de esta fórmula de regulación de la misma deberá permitir, en todo caso, la adecuada cuantificación de la edificabilidad asignada en la correspondiente fase del proceso de desarrollo y/o ejecución de la ordenación urbanística.

F. En los supuestos en los que la edificabilidad se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas –ocupación en planta y altura y número de plantas de la edificación– se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en este Plan General.

G. Cuando la edificabilidad asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas –edificabilidad total, índice de edificabilidad y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación– se entenderá que la máxima autorizada es la resultante de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitada por el conjunto de aquéllas que resulten más restrictivas.

En todo caso, siempre que cualquiera de esas determinaciones tenga reconocido carácter normativo y las restantes sean de carácter orientativo, se estará a ese respecto a lo que resulte de la aplicación de aquélla.

H. Las determinaciones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas globales y de las parcelas pormenorizadas destinadas a usos dotacionales públicos integrados bien en la red de sistemas generales bien en la de sistemas locales tienen, con carácter general y a todos los efectos, la naturaleza propia de las previsiones reguladoras de la ordenación pormenorizada y no de la ordenación estructural.

I. La edificabilidad física autorizada con carácter general bajo la rasante de los terrenos y espacios destinados a dotaciones públicas es la resultante de los criterios establecidos en el siguiente apartado 3 de este mismo artículo.

2. Edificabilidad urbanística.

A. Con carácter general, se considerará como edificabilidad urbanística la asignada, tanto sobre cómo bajo rasante, a las parcelas «a» –uso residencia-, «b» –uso industrial-, «C» –uso terciario-, «g» –equipamiento comunitario de titularidad privada– y «h» –exclusivamente en la modalidad de infraestructuras de servicio privadas-, delimitadas tanto en suelo urbano como urbanizable.

También se considera como tal edificabilidad urbanística la vinculada a las construcciones autorizadas en el suelo no urbanizable.

B. Por el contrario, se considerarán carentes de edificabilidad urbanística y, por lo tanto, de carácter lucrativo, las construcciones previstas en las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales públicos calificados como subzonas «e» –sistemas de comunicaciones-, «f» –espacios libres-, «g» –equipamiento comunitario de titularidad pública y/o asimilable a la misma– y «h» –en la modalidad de infraestructuras de servicio de titularidad pública–.

Tendrá asimismo esa consideración la edificabilidad prevista en las parcelas de carácter lucrativo mencionadas en el anterior apartado «A», que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destine a uso dotacional público.

C. También será considerada como tal edificabilidad urbanística la vinculada a usos y/o edificaciones de titularidad privada y/o asimilable a la misma autorizadas, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, tanto sobre como bajo la rasante de las subzonas mencionadas en el anterior apartado B.

3. Sestra gaineko eraikigarritasuna.

Eraikigarritasun hori bat etorriko da kasu bakoitzean aurreikusitako sestra gaineko solairuarekin. Horri dagokionez, ez da zenbatuko erdisotoari eta sotoari lotutako eraikigarritasuna, osorik, sestra azpiko solairuak baitira.

4. Sestra azpiko eraikigarritasuna.

A. Hiri-lurzoruetan eta lurzoru urbanizagarrietan aplikatze-ko irizpide orokorrak:

– Sestrapean baimendutako eraikigarritasuna erdisotoko eta/edo sotoko bi solairuri lotutakoa izango da, oro har eta mota guztietako partzela edo azpizona xehatueta (sestra gaineko eraikigarritasuna baimenduta izan ala ez).

– Oro har, eta Hirigintza-eremueta Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan zehaztapan murriztailegoak ezar daitezke ere, sestrapeko solairu horiei lotutako eraikigarritasuna zehazteko orduan, antolamendu xehatuaren ondoriozko partzela garbi osoan eraiki daitekeen solairu osoa hartuko da erreferentziatzat, betiere, hala badagokio, eraikuntzaren erretiroa arautzen duten beste aurreikuspen batzuk eta bestelako edozein arau aplikatu beharra dagoenean izan ezik.

– Katalogatutako eraikinen kasuan, aurreko aurreikuspenak berregokituzat joko dira kasu bakoitzean ezarritako babes-helburuak lortu eta gauzatuko direla bermatzeko beharrezkoak diren neurrian eta irismenarekin. Ezarritako babes-araubideak justifikatzen duen neurrian, helburu horiek lortzeko sestrapeko eraikigarritasuna murriztea edo ez baimentzea ekar dezake.

– Aurreko irizpideak aplikatzearen ondorioz sestrapeko eraikigarritasuna baimendu, gauzatu, esleitu eta abar egin ahal izateko, hori gauzatea ahalbidetu beharko dute eraginpeko lursailen eta horien inguruaren baldintzatzaile material, geotekniko eta abarrek, eta baimendutako eraikigarritasuna baldintzatzaile horiek kontuan hartuta benetan gauzatu daitekeenera mugatuko da.

Horrekin bat etorri, behin betiko sestrapeko Hirigintza-eraikigarritasuna eta ondorio guztietarako araudia (eraikigarritasun hori zehaztea eta egikaritzea; eragindako lurren jabeen arteko banaketa; lur horien ondare-balioa eta lur horiei lotutako Hirigintza-eskubideak zehaztea, hala badagokio; eta abar) ondoren aipatzen diren alderdi hauek aurretiaz zorrotz ebaluatzean emaitza izango da, besteak beste:

– Sestrapeko eraikinaren bideragarritasun teknikoa, hedadura eta irismen osoa kontuan hartuta, dagozkion azterlan geotekniko zorrotzak egitearekin lotutakoa barne.

– Kasu bakoitzean eraikin horretarako ezarritako sarbideak egikaritzearen bideragarritasuna, bai eraikin edo partzela bakoitzean banaka eta modu independentean, bai modu globalean, partzela eta eraikin multzo bati dagokionez.

– Eraikinak edo eraikinen zatiak katalogatzeari eta eraikinak zaintzeari lotutako baldintzak, hala badagokio.

Plangintza xehatua, urbanizatzeko jarduketa-programa, urbanizazio-proiektua, ekitatezko banaketa-proiektua edo eraikuntza-proiektua lantzearekin batera edo horien osagarri gisa planteatu ahal izango da ebaluazio hori.

Nolanahi ere, Hirigintza-eraikigarritasunaren banaketaren arloko erabaki egokiak hartzeko, behar bezala justifikatutako kasuetan izan ezik, dagokion birpartzelatze-proiektua egin aurretik edo aldi berean, xede horretarako beharrezkotzat jotzen den urbanizazio-proiektua edo azterlan espezifiko inguru da, aipatutako erabakiak hartzea ahalbidetuko duen azterketa geotekniko egoki eta zorrotza barne.

3. La edificabilidad sobre rasante.

Dicha edificabilidad se corresponderá con la asociada a las plantas sobre rasante previstas en cada caso. No se computará a ese respecto la edificabilidad vinculada a las plantas de semisótano y de sótano, en su integridad, por tratarse de plantas bajo rasante.

4. La edificabilidad bajo rasante.

A. Criterios generales de aplicación en los suelos urbano y urbanizable:

– La edificabilidad autorizada bajo rasante será, con carácter general y en todo tipo de parcelas y/o subzonas pormenorizadas (tengan o no autorizada edificabilidad sobre rasante), la asociada a dos plantas de semisótano y/o sótano.

– Con carácter general y sin perjuicio de determinaciones más restrictivas que pudieran establecerse en las Normas Particulares de los ámbitos urbanísticos y/o en el planeamiento pormenorizado, a los efectos de la determinación de la edificabilidad asociada a las mencionadas plantas bajo rasante se tomará como referencia la totalidad de la planta construable en el conjunto de la parcela neta resultante de la ordenación pormenorizada, con la salvedad referida al cumplimiento de, en su caso, las previsiones reguladoras del retiro de la edificación, así como de cualesquiera otras que sean de aplicación.

– Tratándose de edificaciones catalogadas, las previsiones anteriores se entenderán reajustadas en la medida y con el alcance necesarios para garantizar la consecución y materialización de los objetivos de protección establecidos en cada caso. En la medida en que el régimen de protección establecido lo justifique, la consecución de esos objetivos podrá conllevar la reducción o incluso la no autorización de la edificabilidad bajo rasante.

– La autorización, ejecución, adjudicación, etc. de la edificabilidad bajo rasante resultante de la aplicación de los criterios anteriores se entenderá supeditada a que los condicionantes materiales, geotécnicos, etc. de los terrenos afectados y de su entorno posibiliten su materialización, entendiéndose circunscrita la edificabilidad autorizada a la que realmente y en el contexto de esos condicionantes sea materializable.

En consonancia con ello, la edificabilidad urbanística bajo rasante definitiva y normativa a todos los efectos (determinación y ejecución de la misma; distribución entre los propietarios de los terrenos afectados; determinación, en su caso, del valor patrimonial de esos terrenos y de los derechos urbanísticos asociados a los mismos; etc.) será la resultante de la previa y rigurosa evaluación de, entre otros, los siguientes extremos:

– La viabilidad técnica de la correspondiente edificación bajo rasante, considerada en toda su extensión y alcance, incluida la asociada a la realización de los consiguientes y rigurosos estudios geotécnicos.

– La viabilidad de la ejecución de los accesos a dicha edificación establecidas en cada caso, bien de forma individualizada e independiente en cada edificación o parcela, bien de forma global en lo concerniente a un conjunto de parcelas y edificaciones.

– Las condiciones asociadas, en su caso, a la catalogación de la o las correspondientes edificaciones o partes de las mismas y a la preservación de éstas.

Dicha evaluación podrá ser planteada complementaria o simultáneamente a la elaboración bien del correspondiente planeamiento pormenorizado, bien del programa de actuación urbanizadora, bien del proyecto de urbanización, bien del proyecto de equidistribución, bien del proyecto de edificación.

En todo caso, a los efectos de la adopción de las decisiones adecuadas en materia de distribución de la edificabilidad urbanística, salvo en los supuestos debidamente justificados, la formulación del correspondiente proyecto de reparcelación será precedida y/o simultaneada con la elaboración del consiguiente proyecto de urbanización o estudio específico que con ese fin se estime necesario, que incluirá el debido y riguroso estudio geotécnico que permita la adopción de las indicadas decisiones.

Xede horrekin egindako azterlanek adierazten badute aipatutako gehieneko eraikigarritasuna ezin dela gauzatu, eragindako eremu edo partzelaren sestrapeko Hirigintza-eraikigarritasuna, hain zuzen ere, azterlan horiek ahal dela diotenera mugatuko da.

B. Lurzoru urbanizaezinean aplikatzeko irizpide orokorrak: sestrapean baimendutako eraikigarritasuna sotoko solairu bati (1) lotutakoa da, solairu hori eraikitzeke baimena ematen den kasuetan eta baldintzetan.

5. Eraikigarritasun fisikoa zehazteko eta arautzeko parametroak.

A. Oro har, erabilera orokorreko zonetan zein erabilera xehatuko partzela eta espazioetan garatu beharreko eraikigarritasun fisikoa honako irizpide hauetako baten arabera zehaztu eta arautuko da:

* Zuzenean eta berariaz sabai eraikigarriaren azalera $-m^2(s)-$, ondoren azaltzen diren jarraibideekin bat.

Eraikinaren oin edo solairuetako espazio eraiki eta estali guztien oinplanoko azalaren batura izango da, eraikinaren horma eta elementu mazizoak barne. Dokumentu honen hurrengo artikuluan horri buruz ezarritako irizpideen arabera zenbatuko dira horiek.

* Zeharkako erregulazioaren bidez, honela:

- Eraikinaren forma erregulatuz.
- Lehendik dagoen eraikina finkatuz.
- Plan Orokor honen Katalogoan sartutako eraikinak katalogatzeko araubidearen aurreikuspenak aplikatuz.
- Egokitzat eta behar bezain zehaztat jotzen diren beste parametro batzuk (adibidez, sestra azpiko eraikigarritasuna arautzen denean sestra gainean baimendutako eraikigarritasunaren erreferentziako parametroen bitartez).

Katalogatutako eraikinek okupatutako partzelak direnean, egiturazko Hirigintza-araubideari eta horien Hirigintza-araubide xehatuari lotutako eraikigarritasun fisikoa dagokion katalogazio-erregimena arautzen duten baldintzen ondoriozkoa dela ulertuko da ondorio guztietarako, eta ez, hala badagokio, dagokion zona globaleko eraikuntza-araubide orokorrari lotutakoena.

B. Eraikigarritasun fisikoa zuzenean arautzeko, sabai eraikigarriaren metro karratua erabiliko da neurketa-unitate gisa, eta $m^2(s)$ laburduraren bidez identifikatuko da.

Eraikigarritasun hori termino absolutuetan arautu ahal izango da, baimentzen den guztirako sabai eraikigarriaren azalera definituz, edo bestela, dagokion eremuaren azalerarekiko. Azken kasu horretan, eremu horri esleitutako eraikigarritasun-indizea zehazteko, sabai eraikigarriko metro karratuak eremuaren azalaren metro karratuko neurketa adieraziko da $-m^2(s)/m^2-$.

C. Hirigintza-plangintzak eraikigarritasun baimendua zeharka arautzen duen kasuetan, aurreikuspenak gauzatzeko ondorengo faseetan, eta, bereziki, dagozkion eraikuntza-proiektuetan, eraikigarritasun baimendua zuzenean eta espresuki neurtu eta zehaztuko da ezinbestez.

6. Eraikigarritasuna arautzen duten aurreikuspenen lerrun eta izaera juridiko-urbanistikoa.

A. Plan Orokor honetan mugatutako eremu globalen Hirigintza-eraikigarritasun orokorra arautzeko aurreikuspenek egiturazko antolamenduaren maila dute.

Siempre que los estudios realizados con ese fin indiquen que no es posible la ejecución de la citada edificabilidad máxima, la edificabilidad urbanística bajo rasante del ámbito o parcela afectado se entenderá fijada en la cuantía posible conforme a aquéllos.

B. Criterios generales de aplicación en el suelo no urbanizable: la edificabilidad autorizada bajo rasante es la asociada a una (1) planta sótano, en los supuestos y condiciones en los que se autoriza la construcción de ésta.

5. Parámetros de determinación y regulación de la edificabilidad física.

A. Con carácter general, la edificabilidad física a desarrollar tanto en las zonas de uso global como en las parcelas y espacios de uso pormenorizado se determinará y regulará de conformidad con alguno de los siguientes criterios:

* De forma directa y expresa en superficie de techo edificable $-m^2(t)-$, de acuerdo con las pautas expuestas en el siguiente apartado «B».

Se considerará como tal la suma de las superficies en planta de los distintos espacios edificadas y cubiertas de los diferentes pisos o plantas de la edificación, incluidos los muros y elementos macizos de la construcción. Se procederá a su cómputo de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el siguiente artículo de este mismo Documento.

* Mediante su regulación indirecta a través de:

- La regulación de la forma de la edificación.
- La consolidación de la edificación existente.
- Las previsiones reguladoras del régimen de catalogación de las edificaciones incluidas en el Catálogo de este Plan General.
- Otros parámetros que se estimen adecuados y suficientemente precisos a ese respecto (es el caso de, por ejemplo, la regulación de la edificabilidad bajo rasante mediante la utilización de parámetros de referencia a la edificabilidad autorizada sobre rasante).

Tratándose de parcelas ocupadas por edificaciones catalogadas, se entenderá a todos los efectos que la edificabilidad física asociada tanto al régimen urbanístico estructural como al régimen urbanístico pormenorizado de las mismas es la resultante de las condiciones reguladoras del correspondiente régimen de catalogación, y no de las asociadas a, en su caso, el régimen general de edificación de la correspondiente zona global.

B. A los efectos de la regulación directa de la edificabilidad física se utilizará como unidad de medición el metro cuadrado de techo edificable, que se identificará por medio de la abreviatura $m^2(t)$.

Esa edificabilidad podrá ser regulada en términos absolutos, a través de la definición de la superficie de techo edificable total que se autoriza, o alternativamente, en relación a la superficie del correspondiente ámbito. En este último supuesto se procederá a la determinación del índice de edificabilidad asignado a dicho ámbito, medido en metros cuadrados de techo edificable por metro cuadrado de superficie del ámbito $-m^2(t)/m^2-$.

C. En los supuestos en los que el planeamiento urbanístico proceda a la regulación indirecta de la edificabilidad autorizada, en las posteriores fases de ejecución de sus previsiones, y, en particular, en los correspondientes proyectos de edificación, se procederá a la medición y determinación directa y expresa de la misma.

6. Rango y naturaleza jurídico-urbanística de las previsiones reguladoras de la edificabilidad.

A. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística general de las zonas globales delimitadas en este Plan General tienen el rango propio de la ordenación estructural.

B. Plan Orokor honen edo plangintza xehatuaren ondoriozko azpizona xehatuaren Hirigintza-erakigarritasuna arautzeko aurreikuspenek antolamendu xehatuaren maila dute.

C. Zuzkidura publikoetara xedatutako zonen eta partzelen, edo horien zatien, eraikigarritasun fisikoa arautzen duten aurreikuspenek antolamendu xehatuaren maila dute.

19. artikulua. Eraikigarritasun fisikoa zenbatzeko irizpide orokorrak.

1. Oro har, eraikin baten eraikigarritasun fisikotzat $m^2(s)$ -hartuko dira honako elementu edo espazio hauek:

– Espazio estaliak eta itxiak, 1,80tik gorako altuera librea dutenak (altuera hori gainditzen duen zatia zenbatuko da).

– Eraikinaren elementu mazizoak.

– $< 1,50$ m-ko diametroa duten instalazio-hodiak eta patioak.

– Igogailuen baoak.

– Balkoiak, terrazak eta solanak, estalita daudenean eta erabilera publikoko zortasunpean ez daudenean; azaleraren % 50 zenbatuko da.

– Mota guztietako ataripeek; azaleraren % 100 zenbatuko da.

– Teilatuean geratzen diren espazioetan, 1,80 metrotik gorako altuera erabilgarria duen azalera hartuko da eraikigarritzat.

– Eraikinetik kanpo kokatutako siloak eta makineria osagarria. Oinplanoan okupatutako azaleraren arabera zenbatuko dira, azalera hori $3 m^2$ -tik gorakoa bada; okupazioa txikiagoa bada, ez da zenbatuko.

2. Bestalde, sestra gainean baimendutako eraikigarritasun fisikoaren zati gisa ez dira inoiz zenbatuko honako espazio eta elementu hauek:

– Sotoak eta erdisotoak.

– 1,80 m baino gutxiagoko altuera duten espazio estaliak eta itxiak.

– $< 1,50$ m-ko diametroa duten instalazio-hodiak eta patioak.

– Beheko solairuko erabilera publikoko ataripeak.

– Goitegiak, industria-eraikinetan oro har baimenduta daudenak.

LAUGARREN TITULUA

HIRIGINTZA ANTOLAMENDUARI GAINJARRITAKO BALDINTZATZAILEAK ERREGULATZEKO ARAUBIDEA

20. artikulua. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzailleak. Irizpide orokorrak Sistematizazioa eta tratamenduaren araubidea.

1. Irizpide orokorrak.

– Hirigintza-plangintzaren ondoriozko Hirigintza-antolamendua, bai orokorra, bai haren garapenean sustatutakoa, antolamendu horren gainjarritako baldintzatzaille gisa identifikatzen diren elementu eta errealitateen tratamendu-erregimena arautzen duten zehaztapenekin osatzen da, eta horien ezaugarriak eta zirkunstantziak justifikatzen dute elementu eta errealitate horiek bereziki aintzat hartzea, dela zaintzeko eta artatzeko, dela berreskuratzeko edo hobetzeko, dela zuzentzeko edo ezabatzeko.

– Baldintza horien iturburua Errezilgo Hirigintza-planeamendua baino arau-maila handiagoa duten lege-xedapenak dira, behar bezala eta behin betiko onartutako lurralde-antolamenduko tresnak barne, edo planeamendu horretan bertan.

B. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad urbanística de las distintas subzonas pormenorizadas resultantes bien de este Plan General bien del planeamiento pormenorizado tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

C. Las previsiones reguladoras de la edificabilidad física de las zonas y parcelas, o partes de las mismas, destinadas a dotaciones públicas tienen el rango propio de la ordenación pormenorizada.

Artículo 19. Criterios generales de cómputo de la edificabilidad física.

1. Computarán con carácter general como edificabilidad $m^2(t)$ - física de un edificio los elementos o espacios siguientes:

– Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,80 de altura libre (computará la parte de los mismos que supere dicha altura).

– Los elementos macizos de la edificación.

– Los patios y conductos de instalaciones de diámetro $< 1,50$ m.

– Los huecos de ascensores.

– Los balcones, terrazas y solanas, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público; se computará el 50 % de su superficie.

– Los porches de todo tipo computarán el 100 % de su superficie.

– En los espacios resultantes bajo cubierta computará como edificabilidad la superficie que tenga una altura útil superior a 1,80 metros.

– Los silos y la maquinaria auxiliar situada fuera de la edificación. Computarán por la superficie ocupada en planta, siempre que ésta sea mayor de $3 m^2$, si la ocupación es menor no computará.

2. Por el contrario, no computarán en ningún caso como parte de la edificabilidad física autorizada sobre rasante los espacios y elementos siguientes:

– Los sótanos y semisótanos.

– Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,80 m de altura.

– Los patios y conductos de instalaciones de diámetro $> 1,50$ m.

– Los porches de uso público en planta baja.

– Los altillos, autorizados con carácter general en las edificaciones industriales.

TÍTULO CUARTO

RÉGIMEN DE REGULACIÓN DE LOS CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 20. Los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística. Criterios generales. Sistematización y régimen de tratamiento.

1. Criterios generales.

– La ordenación urbanística resultante del planeamiento urbanístico, tanto general como el promovido en su desarrollo, se complementa con las determinaciones reguladoras del régimen de tratamiento de los distintos elementos y realidades que se identifican como condicionantes superpuestos a dicha ordenación, cuyas características y circunstancias justifican una particular consideración de los mismos, bien para su preservación y conservación, bien para su recuperación o mejora, bien para su corrección o eliminación.

– Esos condicionantes tienen su origen bien en disposiciones legales de rango normativo superior al planeamiento urbanístico de Errezil, incluidos los instrumentos de ordenación territorial debida y definitivamente aprobados, bien en ese mismo planeamiento.

– Baldintza horiek eraginpean hartzen dituzten lurralde-eremuak Plan Orokor honen «D. Planoak» dokumentuko «V. Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzak» planoetan islatutakoak dira.

Nolanahi ere, baldintzatzaile horien jatorria udaleko Hirigintza-plangintzarena baino maila handiagoko xedapen edo tresnetan badago, horietatik ondorioztatzen dena hartuko da kontuan, baita eraginpeko eremuen identifikazio eta mugaketa zehatz eta ofizialari dagokionez ere. Horregatik, hain zuzen ere, Plan Orokor honen aipatutako plano horretan islatutako mugaketa beste xedapen edo tresna horietan bildutakoaren erreferentzia edo ilustrazio soiltzat hartuko da, salbu eta, espresuki hala adierazten den kasuetan, aipatutako udal-plangintzak dagozkion baldintzek eragindako eremua baino hedadura handiagoa planteatzen badu.

Era berean, baldintzatzaile horien iturburua Plan honetan bertan badago, ondorio guztietarako ulertuko da Plan honetan islatutako baldintzatzaileen mugaketa berregokitu edo osatu ahal izango dela Planaren garapenean sustatutako plangintzaren bidez.

2. Baldintza gainjarriak sistematizatzeko araubidea.

Baldintza hauen sistematizazio eta erregulazioari begira, Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzatzaile modalitate hauek bereizten dira:

- C.1. Gune babestuak eta natura-intereseko alderdiak.
- C.2. Faunarentzako interes bereziko alderdiak.
- C.3. Korridore ekologikoen sarea.
- C.4. Paisaia katalogatuak.
- C.5. Alderdi higagarriak.
- C.6. Akuiferoak kutsatzeko arriskuan dauden alderdiak.
- C.7. Lurzoru potentzialki kutsatuak.
- C.8. Alderdi akustikoak (zonifikazioa).
- C.9. Interes geologikoko alderdiak.
- C.10. Herri onurako mendiak.

3. «C.1. Interes handieneko landare-formazioak» eta «C.2 Faunarentzat interes berezia duten alderdiak» baldintzatzailearen erregulazio-araubidea.

A. Definizioa.

Errezilgo natura-interes bereziko alderdiak ondoz ondoko azterlanetan eta plangintza-dokumentuetan inbentariatu eta ebaluatu dira. Leku horietako batzuk, okupatzen dituzten Europa mailako habitaten garrantzia eta berezitasuna dela-eta, Natura 2000 Sarean sartu dira. Sare hori habitat naturalak eta basoko fauna eta flora kontserbatzeari buruzko 92/43/EEE Direktibaren jarraibideetan oinarrituta ezarri zen. Garrantzi Komunitarioko Lekuak (GKL) -gerora Bereziki Zaindu beharreko Gune (BZG) izendu beharko direnak- eta Hegaztientzako Babes Bereziko Guneak (HBBG) dira.

Errezilen Ernio-Gatzume ES212008 GKLa dugu, eta Batasunaren Intereseko Habitatetan ere baditugu honako hauek:

- Alnus glutinosa eta Fraxinus excelsior baso alubialak.
- Amilburu karetsuko baso mistoak.
- Txilardi oromediterraneo endemikoak elorri-triskarekin.
- Pagadi azidofilo atlantikoak.
- Larre mesofiloak, Brachypodium pinnatum.
- Landaredi kasmofitikoazko malkar harritsu kaltzikolak.
- Mendiko belardiak.
- Belardi alpetar eta subalpetar karedunak.
- Segá belardiak.

– Los ámbitos territoriales afectados por dichos condicionantes son los reflejados en los planos «V. Condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística» del documento «D. Planos» de este Plan General.

En todo caso, siempre que el origen de esos condicionantes se encuentre en disposiciones y/o instrumentos de rango normativo superior al del planeamiento urbanístico municipal, se estará a lo que resulte de los mismos, incluso en lo referente a la identificación y delimitación concreta y oficial de los ámbitos afectados. Precisamente por ello, la delimitación reflejada en el citado plano de este Plan General será considerada como una mera referencia o ilustración de la contenida en esas otras disposiciones o instrumentos, salvo que, en los casos en los que así se indique expresamente, el referido planeamiento municipal plantee una mayor extensión del ámbito afectado por los correspondientes condicionantes.

A su vez, siempre que esos condicionantes tengan su origen en este mismo Plan, se entenderá a todos los efectos que la delimitación de los mismos reflejada en este Plan podrá ser reajustada y/o complementada mediante planeamiento promovido en su desarrollo.

2. Régimen de sistematización de los condicionantes superpuestos.

A los efectos de su sistematización y regulación, se diferencian las siguientes modalidades de condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística:

- C.1. Espacios Protegidos y áreas de interés naturalístico.
- C.2. Áreas de especial interés para la fauna.
- C.3. Red de Corredores Ecológicos.
- C.4. Paisajes Catalogados.
- C.5. Áreas erosionables.
- C.6. Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos.
- C.7. Suelos potencialmente contaminados.
- C.8. Áreas acústicas (zonificación).
- C.9. Áreas de interés geomorfológico.
- C.10. Montes de Utilidad Pública.

3. Régimen de regulación del condicionante «C.1 Formaciones vegetales de mayor interés» y «C.2 Áreas de especial interés para la fauna».

A. Definición.

Áreas de especial interés naturalístico de Errezil han sido inventariadas y evaluadas en sucesivos estudios y documentos de planificación. Algunos de estos lugares por su importancia y singularidad de los hábitats que abarcan a nivel europeo han sido integrados en la Red Natura 2000, establecida a partir de las directrices de la Directiva 92/43/CEE relativa a la Conservación de hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Se trata de los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC), que deben ser designados posteriormente como Zonas Especiales de Conservación (ZEC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

En Errezil encontramos el LIC de Ernio-Gatzume ES212008, así como los Hábitats de Interés Comunitario tendríamos los siguientes:

- Bosques Aluviales de Alnus glutinosa y Fraxinus excelsior.
- Bosques mixtos de pie de cantil calizo.
- Brezales oro mediterráneos endémicos con aliaga.
- Hayedos acidófilos atlánticos.
- Pastos mesófilos, Brachypodium pinnatum.
- Pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica.
- Praderas montañas.
- Prados alpinos y subalpinos calcáreos.
- Prados de siega.

Aplikatu beharreko erabilera-irizpidea lehendik zegoen egoera mantentzea izango da, eta eremuan aprobetxamendurik baldin badago, aprobetxamendu horri eutsi egingo zaio, baina betiere erabilitako natura baliabide horren balio ekologikoak berritu eta kontserbatuko direla bermatuz. Gune horietako ingurumen-balioak kontserbatzeko eta hobetzeko jarduerak lehentasuna dute.

Natura 2000 Sarean sartutako gune horiek, etorkizunean, Be-ziki Zaindu beharreko Gune (BZG) izendatzen direnean, bera-riazko kontserbazio-neurri batzuk izango dituzte, eta, horrenbes-tez, leku horietarako Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Plan Sektorialean (LPS) ematen diren jarraibideak iragankorrak eta subsidiarioak izango dira, eta, betiere, 92/43/EEE Direktibaren 6.3 eta 6.4 paragrafoetan xedatutakoaren mende egongo dira.

4. «C.3 Korridore Ekologikoen Sarea» baldintzatzailearen araubidea.

A. Definizioa.

Korridore ekologikoen baldintzatzaile gainjarriaren kartogra- fia Eusko Jaurlaritzako Biodibertsitateko eta Ingurumen Par- taidetzarako Zuzendaritzak EAEko Korridore Ekologikoen Sarea- ri buruz egindako proposamenaren oinarritzen da.

Korridore ekologikoen helburua da Natura 2000 Sarea osa- tzen duten espazioetan dauden basa espezieen habitatak konek- tatea, habitatak zatitzearen aurrean kalteberak direlako, horre- la, hain zuzen ere, biodibertsitatearen galera geldiarazteko.

Korridore ekologiko horien barruan, lotura-korridoreetan egi- ten diren jarduera antropikoek eragiten dituzten ertz-efektuak arintzeko eremuak bereizten dira, eta batik bat landutako pai- saiak dira, nekazaritza eta basogintza lanetarako erabiliak.

Gune horietako antolaketa irizpidea egun dauden oztipoak antzematera eta sailkatzea zuzenduta egon beharko litzateke, eta, halaber, eremua iragazkortzeko proposamenak egitera eta funtzionalitate helburuekin bat datozen korridore gisa sailkatu- tako guneetako erabilerak arautzera.

Errezil bi espazio nukleoren artean dago: Pagoeta eta Ernio- Gatzume. Ernio-Gatzumeko espazio nukleoak udalerraren ekial- deko zati handi bat hartzen du, eta beste zatia Amortiguazio Eremu gisa definitzen da. Era berean, bi lotura-korridore daude. Iparraldean, lehen aipatutako Pagoetako eta Ernio-Gatzumeko Gune Espazioak konektatzen ditu batek. Bigarren lotura-korridore- rea Errezilgo mendebalde-iparraldean kokatua dago, eta Errezil erre- karen ibilbidea segitzen du; R18 Aiako Harria-Aralar lotura- korridorea da, eta Ernio-Gatzume/Aralar/Izarraitz nukleoak ko- nektatzen ditu. Izan ere, balio ekologiko handia duen udalerrira da, eskualde edo erregio mailako korridoreei dagokienez.

Korridore ekologikoetan heskaien, ezponden, zuhaitzen eta erriberetako landaredia kontserbatzea zainduko da, bereziki basa-faunarentzako babes-izaera murriztea ekar dezaketen jar- duketetan.

Korridore ekologikoak gaur egungo egoera eta ezaugarri fisi- ko-biologikoak nabarmen aldatzen dituzten urbanizazio eta erai- kuntza-ekintzetatik babestuko dira, baita azpiegitura lineal berrie- tatik ere, landa-bideak eta pistak barne. HAPOak Errezilgo lurral- dearen iragazkortasun ekologikoa mantentzen dela zainduko du.

B. Eraikingintzaren araubide orokorra.

— Korridore ekologiko batean kokatutako edozein eraikun- tza-erabilerak bereziki kontrolatu beharko du faunaren eragin kal- tegarriak izan ditzakeen kutsadura potentziala: akustikoa, frea- tikoia, lurrazaleko urena, lurzorua...

— Korridore ekologikoetan ingurumena hobetzeko erabilera bultzatuko da, bai eta, oro har, ingurunearen garapen ekologiko- rako joera positiboa duten erabilerak ere.

Su criterio de uso a aplicar será el de mantenimiento de la situación preexistente, y en el caso de que la zona esté sometida a aprovechamiento, mantener dicho aprovechamiento, ase- gurando la renovación y conservación de los valores ecológicos del recurso utilizado. Las actuaciones encaminadas a la conser- vación y la mejora de los valores ambientales de estas zonas son prioritarias.

Estos espacios incluidos en la Red Natura 2000 poseerán en el futuro, en el momento de su declaración como Zonas Es- peciales de Conservación (ZEC), unas medidas de conservación específicas, de forma que en estos lugares las directrices que se dictan en el PTS Agroforestal poseen un carácter transitorio y subsidiario y en todo caso quedan sujetos a los dispuesto en los apartados 6.3 y 6.4 de la Directiva 92/43/CEE.

4. Régimen de regulación del condicionante «C.3 Red de Corredores Ecológicos».

A. Definición.

La cartografía del condicionante superpuesto de Corredores Ecológicos se basa en la propuesta de «Red de Corredores Eco- lógicos de la CAPV» de la Dirección de Biodiversidad y Participa- ción Ambiental del Gobierno Vasco.

Los Corredores Ecológicos tienen como fin conectar los há- bitats de especies silvestres sensibles a la fragmentación y que están presentes en los espacios que forman parte de la Red Na- tura 2000, en aras a frenar la pérdida de la biodiversidad.

Dentro de estos corredores ecológicos se diferencian las áreas de amortiguación que están destinadas a mitigar los efec- tos de borde procedentes de las actividades antrópicas que se efectúan en los corredores de enlace, que se corresponden fun- damentalmente a paisajes manejados, agrícolas y agroforestales.

El criterio de ordenación de estas zonas debe ir orientado a detectar y clasificar las barreras actualmente existentes y reali- zar propuestas para su permeabilización, como a establecer una regulación de los usos en las zonas clasificadas como co- rredores compatibles con los objetivos de funcionalidad que de ello resulta.

Errezil se encuentra entre dos Espacios Núcleo, Pagoeta/ Ernio-Gatzume. El espacio núcleo de Ernio-Gatzume ocupe gran parte oriental del municipio, mientras que la otra porción se de- fine como Área de Amortiguación. A su vez existen dos Corredo- res de enlace, en el Norte es que conecta los Espacios Núcleos antes mencionados de Pagoeta y Ernio-Gatzume. El segundo Corredor de Enlace se localiza en la parte Occidental y Norte de Errezil, siguiendo el curso del río Errezil en esta última parte; se trata del Corredor de Enlace R18 Aiako Harria- Aralar que conec- ta los núcleos Ernio-Gatzume / Aralar/ Izarraitz. Es un municipio que cuenta con gran valor ecológico en lo que a corredores re- gionales se refiere.

Se velará por la preservación de la vegetación de setos, ri- bazos, bosquetes y riberas en los corredores ecológicos, espe- cialmente en aquellas actuaciones que pudieran suponer una disminución de su carácter de refugio para la fauna silvestre.

Se procurará salvaguardar los corredores ecológicos de ac- ciones urbanizadoras y edificatorias que alteren significativa- mente su estado actual y características físico-biológicas, así como de nuevas infraestructuras de tipo lineal, incluidos cami- nos rurales y pistas. El PGOU velará por el mantenimiento de la permeabilidad ecológica del territorio de Errezil.

B. Régimen general de edificación.

— Cualquier uso constructivo que se ubique en un corredor ecológico deberá controlar especialmente la potencial contami- nación acústica, freática, de aguas superficiales, suelo... que pueda tener efectos negativos sobre la fauna.

— Se propiciará en los corredores ecológicos el uso de Me- jora Ambiental y en general aquellos que conlleven una tenden- cia positiva en al progresión ecológica del medio.

– Basoak, heskaiak, landare-pantailak, eta erreketako orla eta eribera landaredia, nekazaritza-finken mugako landaredia eta belardiak sortzea eta mantentzea sustatuko da, eta zuhaitz eta zuhaixka-espezieak konbinatzea sustatuz, ahalik eta ingurune normalena osatzeko.

– Korridore ekologikoek ukitzen dituzten zonetan basa faunaren ibilerak eta mugimenduak erraztuko dira, zona hezeak edo istinga erakoak lehengoratzu eta mantenduz eta itxitura zinegetiko moduko ordez beste iragazkorrago batzuk jarri.

– Zona horietako basolanak ugaztun handien, hegazti jakin batzuen eta, bereziki, Euskal Herrian mehatxatutzat katalogatuta dauden animalia espezieen araldi eta umatze-garaitik kanpo egiteko ahalegina egingo da.

– Gaur egun azpiegitura-oztopoek eragiten dieten korridore ekologikoetan, azterketa bat egingo da, lehentasunen eta jarduketaren moduen gaineko diagnostikoa egin eta inguru horien irazkortasuna hobetearren.

5. «C.4, Paisaia katalogatuak.» baldintzatzailearen erregulazio-araubidea.

A. Definizioa.

Errezilgo landa eta natura-paisaiaren eredu onak dituzten eremuak sartzen dira atal honetan, EAE mailan balioa edo garrantzia dutenak; atal honetan nabarmentzekoa da Ernio-Gatzumeko kareharrizko mendigunea, bai eta kantauriar landazabalean tipikoa den landa-paisaia.

Paisaiaren ikuspegitik helburua bikoitza da; batetik, paisaian inpaktuak sortzea saihesteko helburua, eta, bestetik, paisaiak berekin dakarren gozamena eta pertzepzioa ahalbidetzeko helburua. Horregatik, eraikuntzek, eraikinek eta gainerako ekipamenduek paisaiaren eskala izan behar dute kontuan, eta materialak, koloreak eta diseinuak paisaiaren izaerarekin bat etorri behar dute; aldi berean, neurri egokiak hartu behar dira herritarren gehiengoaren bistan ageri den paisaiaren ezaugarri naturalenak indartzeko.

Alderdi horiek lehentasunezkoztat jo behar dira Europar Batasuneko paisaia kontserbatzeko neurriak aplikatzeari begira, hau da, Landa Garapeneko Erregelamenduan (Agenda 2000) jasota dauden neurriak gauzatzeari begira.

– Hala, garraio-azpiegiturarako obra berri orok, bere proiektuan, paisaiara egokitzeko obrako unitateak jaso beharko ditu, aurrekontuan behar bezala jasota.

– Beren ezaugarriak direla-eta ikusmen-eragin handia izan dezaketen instalazioen kokapenak (zabortegiak, ibilgailuen hilerriak, txatarra-lekuak, goi-tentsioko lineak, irrati eta telebistako errepikagailuak, telefonia mugikorra ...) kontuan hartu beharko du paisaian sortzen duen inpaktua. Administrazioak paisaian eragin handiena duten jarduketan etengabeko jarraipena egin behar du.

B. Eraikingintzaren araubide orokorra.

– Egungo paisaia-egitura hausten duen obra edo jarduketaren orori eskatu behar zaio dagokion paisaia-azterketa egitea, sor ditzakeen inpaktu negatiboak minimizatzeke eta paisaia lehengoratzeko dagozkion jarduketak egiteko.

– Irizpide orokorra da jarduerak, obrak, instalazioak eta eraikuntzak garatzen diren paisaia motara egokitu behar direla, paisaiaren funtsezko ezaugarriak mantentzeko moduan.

C) Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera onargarriak:

– Ingurumen babes erabilera, ingurumen Kontserbazioaren eta hobekuntzaren modalitateetan.

– Nekazaritza-erabilera.

– Abeltzaintza-erabilera.

– Basogintza-erabilera.

– Se incentivará la creación y mantenimiento de bosquetes, setos, pantallas vegetales, vegetación orla y de ribera de los arroyos y lindes de las fincas agrícolas y prados, fomentándose el empleo de la combinación de especies arbóreas y arbustivas, para conformar en ellos el ambiente más normal posible.

– En las zonas afectadas por corredores ecológicos se favorecerá el trasiego de la fauna silvestre, restaurando y manteniendo las zonas húmedas o encharcadas y sustituyendo los cierres de tipo cinegético por otros más permeables.

– Se procurará que las labores silvícolas en estas zonas se realicen fuera de la época de celo y cría de los grandes mamíferos, de determinadas aves y, de manera particular, de las especies animales catalogadas como amenazadas en el País Vasco.

– En los corredores ecológicos actualmente afectados por barreras infraestructurales, se realizará un estudio que diagnostique la prioridad y formas de actuación, de cara a mejorar la permeabilidad de los mismos.

5. Régimen de regulación del condicionante «C.4 Paisajes Catalogados».

A. Definición.

Se incluyen las zonas con buenas representaciones de paisaje rural y natural de Errezil, y que tienen valor o importancia a nivel de la CAPV, destacando el macizo calcáreo de Ernio-Gatzume así como el paisaje rural típico de campiña cantábrica.

El objetivo paisajístico es doble debido, por una parte a la necesidad de evitar impactos en el paisaje, y por otra a la función de disfrute y percepción que el paisaje conlleva. Es por ello que las construcciones, edificaciones y demás equipamientos deben tener en cuenta la escala del paisaje, y los materiales, colores y diseños se deben corresponder con el carácter del mismo, mientras que al mismo tiempo se deben adoptar las medidas oportunas para potenciar la percepción de los rasgos más naturales del paisaje dividido por la mayor parte de la población.

Estas áreas deben considerarse como prioritarias para la aplicación de las medidas de conservación del paisaje de la Unión Europea contempladas en el Reglamento de Desarrollo Rural, Agenda 2000.

– Toda obra nueva de infraestructura de transporte deberá incorporar en su proyecto unidades de obra, debidamente presupuestadas, para su adecuación paisajística.

– La localización de instalaciones que por sus características puedan generar impacto visual importante (tales como vertederos, cementerios de vehículos, chatarra, líneas de alta tensión, repetidores de RTV, Telefonía móvil...) deberá tener en cuenta su impacto paisajístico. La administración debe hacer un seguimiento continuo de aquellas actuaciones que resultan más impactantes para el paisaje.

B. Régimen general de edificación.

– Se deberá exigir a toda obra o actuación que rompa el actual modelado del paisaje que acometa el estudio paisajístico correspondiente para minimizar los impactos negativos que pueda crear y ejecute las actuaciones de restauración paisajística correspondientes.

– El criterio general consiste en adecuar las actividades, obras, instalaciones y construcciones al tipo de paisaje en que se desarrollan, de modo que se mantengan sus características esenciales.

C. Régimen general de uso.

* Usos admisibles:

– Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.

– Usos agrícolas.

– Usos ganaderos.

– Usos forestales.

– Plan Orokor hau indarrean jartzean dauden bizitegi-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Arau hauetako 92. artikuluan ezarritakoa betetzen badute.

Paisaia gutxi eraldatuta duten eremuak azpiegitura berrieta-rik babesteko ahalegina egingo da, eta baldintza hori kontuan hartuko da ingurumen-inpaktua ebaluatzeko prozeduretan eta egon daitezkeen kokapen-alternatiben balorazioan.

6. «C.5 Eremu higagarriak» baldintzatzailearen erregulazio-araubidea:

A. Definizioa.

Dituzten ezaugarri litologikoak eta erliebea direla-eta higadura-fenomenoak agertzeko arrisku handia duten alderdiak dira, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren higadura-eredua aplikatzearen emaitzen arabera.

B. Eraikingintzaren araubide orokorra.

Saihestu egingo dira eraikinak egitea dakarten erabilerak, baldin eta obra-proiektuetan ez badira eransten lurzoruaren egonkortasuna eta higagarritasuna ez handitzea bermatuko duten azterlan tekniko egokiak.

C) Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera onargarriak:

Ingurumenaren babes-erabilera, ingurumen Kontserbazioaren eta hobekuntzaren modalitateetan.

– Basogintza-erabilerak.

Alderdi horiek era naturalean dituzten landaretza estaldurak mantenduko dira, eta, zoruak biluzik badaude, haien garapena bultzatuko da. Baso-ustiategiak badira, geruza edafikoa babesteko irizpideekin egingo dira lanak.

Lurzoruaren egonkortasunari eragiten dioten erabilera onargarriak eta landare-estaldura kentzea edo lurra mugitzea eragiten duten erabilera guztiak higadura-arriskua minimizatzeke egiteko baldintzapean egongo dira.

7. «C6 Akuiferoen kutsadurarekiko kalteberak diren eremuak» izeneko baldintzatzailearen erregulazio-araubidea.

A. Definizioa.

Lurpeko akuiferoak errekaratzeko eta horiek kutsatzeko kalteberatasun-maila handia edo oso handia duten alderdiak sartzen dira atal honetan, Eusko Jaurlaritzako Hirigintza, Etebizitza eta Ingurumen Sailak egindako EAEko akuiferoen kutsadurarekiko kalteberatasun-maparen irizpideen arabera.

Akuiferoak babesteko zonak dagoeneko definituta dauden beste zona batzuei gainjartzen zaizkienean, haien erabilera-erregimena finkatu egingo da hasiera batean, baldin eta ez bada beren izaeragatik edo ondorioengatik lurpeko edo lurrazaleko urak kutsa ditzaketan jarduerak, instalazioak edo eraikinak. Ildo horretan, halakotzat jo eta kontuan hartu beharrekoak izango dira, besteak beste, hondakin-uren ebakuazioak, zabortegiak, ongarrien erabilera desegokia eta pestizidak nekazaritza-jardueretan, animalien ukuiluak, hobi septikoak eta abar.

Udalak, kasu bakoitzean, egokitzen jotzen dituen txostenak eskatuko ditu, eta jarduera edo instalazio bakoitzerako egokitzen jotzen dituen baldintzak ezarriko ditu. Neurri zuzentzaileak aplikatzea ezinezkoa denean, lizentzia ukatu ahal izango du.

Kontuan hartu behar dira abenduaren 22ko 390/1998 Dekretuan (nekazaritza eratorritako nitratoekin ura kutsatzeko arriskutan dauden inguruak izendatzeko arauak finkatzen dituena eta, Euskal Autonomia Erkidegoko nekazaritza-lanetan Egoki Jarduteko Kodea onartzen duena) eta irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan (abeltzaintzako ustiategi-tako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen) jasota dauden irizpideak.

– Se consolidan los usos residenciales existentes a la entrada en vigor de este Plan General, que cumplan con lo establecido en el artículo 92 de estas Normas.

Se procurará salvaguardar las zonas con paisaje poco alterado de nuevas infraestructuras, teniéndose en cuenta este condicionante en los procedimientos de evaluación de impacto ambiental y en la valoración de las posibles alternativas de ubicación.

6. Régimen de regulación del condicionante «C.5 Áreas erosionables».

A. Definición.

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, de acuerdo con los resultados de aplicación del modelo de Erosión del PTS Agroforestal.

B. Régimen general de edificación.

Se evitarán los usos que supongan construcción de edificios si no se incluyen en los proyectos de obra estudios técnicos adecuados que garanticen la estabilidad y el no incremento de erosionabilidad del suelo.

C. Régimen general de uso.

* Usos admisibles:

– Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.

– Usos forestales.

Se mantendrá la cubierta vegetal que posean de manera natural estas áreas y se propiciará su desarrollo en el caso de encontrarse desnudos sus suelos. Si se tratan de explotaciones forestales, éstas se realizarán con criterios de protección de su capa edáfica.

Aquellos usos admisibles que afecten a la estabilidad del suelo y todos aquellos que supongan eliminación de la cubierta vegetal o que impliquen movimientos de tierra estarán condicionados a que los ejecuten, minimizando el riesgo de erosión.

7. Régimen de regulación del condicionante «C.6 Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos».

A. Definición.

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan un alto o muy alto grado de vulnerabilidad a la contaminación de estos recursos, según los criterios de del «Mapa de vulnerabilidad de los acuíferos a la contaminación» de la CAPV elaborado por el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

Quando las zonas de protección de acuíferos se superponen a otras zonas ya definidas, el régimen de uso de aquellas se consolida en principio, siempre que no sean actividades, instalaciones o edificios que por su naturaleza o sus consecuencias puedan contaminar las aguas subterráneas o superficiales, en este sentido habrá que tener en cuenta la evacuación de aguas residuales, vertederos, uso no adecuado de abonos, y pesticidas en las actividades agrarias, estabulación de animales, fosas sépticas, etc.

El Ayuntamiento exigirá, en cada caso, los informes que considere pertinentes y establecerá para cada actividad o instalación las condiciones que considere oportunas, pudiendo negar la licencia cuando resulte imposible la aplicación de medidas correctoras.

Deberán tenerse en cuenta los criterios derivados del Decreto 390/1.998, de 22 de diciembre, por el que se dictan normas para la declaración de Zonas Vulnerables a la contaminación de las aguas por los nitratos procedentes de la actividad agraria y se aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como las Directrices establecidas en el Decreto 515/2.009, de 22 de septiembre, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas.

Simaurtegi, minda-putzu, lurperatze-hobi edo beste abeltzaintza-azpiegitura batzuen eraikuntzan, akuiferoen kutsaduraren babesa bermatuko duten edukiera eta diseinu-neurriak ezarriko dira, eta aipatutako 390/1998 eta 515/2009 dekretuetatik eratorritako gomendioak jasoko dira. ^a

B. Eraikingintzaren araubide orokorra.

HAPoan jasotako baldintzetan erabilera egokiak eta onargariak ezartzeko eta mantentzeko beharrezkoak diren eraikuntzak baimentzen dira, baita hainbat tipologiatako eraikin bakar-tuak ere, helburu bakartzat lurpeko uren defentsa eta aprobetxamendua dutenak.

C. Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera onargariak:

– Ingurumenaren babes-erabilera, ingurumen Kontserbazioaren eta hobekuntzaren modalitateetan.

– Nekazaritza-erabilera.

– Abeltzaintza-erabilera.

– Basogintza-erabilera.

– Plan Orokorr hau indarrean jartzean dauden bizitegi-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Arau hauetako 92. artikuluan ezarritakoa betetzen badute.

8. C.7 Lurzoru potentzialki kutsatuak» baldintzatzailearen erregulazio-araubidea.

A. Definizioa.

Errezilgo udalerrian kutsatuta egon daitezkeen lurzoru gutxi daude. Lurzoru horiek lotuta daude, alde batetik, industria-jarduera bakarrekin (Domusa eremua, 5.000 m²; ID21049, 20066-00002 kodea; eta Loidiberri, 909 m², ID23390, 20066,00003 kodea) eta hondakin solidoen zabortege batekin (1.000 m², ID21048, 20066-0001 kodea).

B. Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera onargariak:

– Ingurumenaren babes-erabilera, ingurumen Kontserbazioaren eta hobekuntzaren modalitateetan.

– Industria erabilera:

Ekainaren 25eko 4/2015 Legeak, lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoak, 23. artikuluan jasotako kasuetan, lege horren beraren 24. artikuluan jasotako lurzorua kalitatearen adierazpen prozedura edo, hala badagokio, lurzoruak industria erabilerarako duen egokitasun prozedura burutu beharko da.

9. «C.8 Zonifikazio akustikoa» baldintzatzailearen erregulazio-araubidea.

A. Definizioa.

Zonakatzeko akustikoa Errezilgo udalerrian eremu akustikoko mugatzeko eta onartzeko prozesua da. Zona akustikoko kalitate akustikoaren ikuspegitik helburu bera duten lurralde eremuak dira, eta administrazio eskudunak mugarriz ditu, kasu honetan Errezilgo Udalak.

Zona akustikoetan 7 tipologia daude:

a) Bizitegi-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-eremuak edo sektoreak.

b) industria-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-eremuak edo sektoreak.

c) Aisialdi eta ikuskizun-erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-eremuak edo sektoreak.

d) Aurreko paragrafoan jasotakoa ez beste hirugarren sektoreko erabilerako lurzoruak nagusi diren lurralde-eremuak edo sektoreak.

En la construcción de nuevos estercoleros, fosas de purines, fosas de enterramiento u otras infraestructuras ganaderas se establecerán medidas de capacidad y diseño que garanticen la preservación de contaminación de los acuíferos, recogiendo las recomendaciones derivadas de los mencionados Decretos 390/1998 y 515/2009.

B. Régimen general de edificación.

Se permiten las construcciones necesarias para el establecimiento y mantenimiento de los usos propiciados y admisibles en las condiciones recogidas en el PGOU, así como las edificaciones aisladas de diferentes tipologías que como único objetivo tienen la defensa y el aprovechamiento de las aguas subterráneas.

C. Régimen general de uso.

* Usos admisibles:

– Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.

– Usos agrícolas.

– Usos ganaderos.

– Usos forestales.

– Se consolidan los usos residenciales existentes a la entrada en vigor de este Plan General, que cumplan con lo establecido en el artículo 92 de estas Normas.

8. Régimen de regulación del condicionante «C.7 Suelos potencialmente contaminados».

A. Definición.

En el municipio de Errezil existen pocos suelos potencialmente contaminados. Estos suelos están ligados por un lado a las únicas actividades industriales (zona de Domusa, 5.000 m², ID21049 Código 20066-00002; y el Loidiberri, 909 m², ID23390 Código 20066,00003) y a un vertedero (1.000 m², ID21048, Código 20066-0001) de residuos sólidos.

B. Régimen general de uso.

* Usos admisibles:

– Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.

– Uso industrial.

En los supuestos considerados en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo o, en su caso, el procedimiento de aptitud del suelo para uso industrial del artículo 24 de la misma Ley.

9. Régimen de regulación del condicionante «C.8 Zonificación Acústica».

A. Definición.

La zonificación acústica es el proceso por el que se delimitan y aprueban en el municipio de Errezil, las áreas acústicas. Las áreas acústicas son el ámbito territorial delimitado por la administración competente (en este caso el ayuntamiento de Errezil) que presenta el mismo objetivo de calidad acústica.

Existen 7 tipologías de áreas acústicas:

a) Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.

b) Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.

c) Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.

d) Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en el párrafo anterior.

e) Osasun, hezkuntza eta kultura-erabilera lurzoruak nagusi diren lurralde-eremuak edo sektoreak, hots-kutsaduraren aurkako babes berezia behar dutenak.

f) Garraio-azpiegituren sistema orokorrek edo horiek eskazen dituzten beste ekipamendu publiko batzuek eragindako lurralde-eremuak edo sektoreak.

g) Gai hori arautzen duen legeriaren arabera babestutzat jotako naturaguneetan eta kutsadura akustikoaren aurkako babes berezia behar duten naturaguneetan definitutako lurralde-eremuak edo sektoreak.

Udalerriko lurzoruan eremu akustikoak esleitzea ez da Zarataren Mapa egitearen ondorio, eta horretarako ez dira kontuan hartu behar gaur egun dauden zarata-mailak, lurzorua erabileran nagusia baizik.

Zonakatzeko akustikoa elementu interesgarria da udal-Kudeaketaren barruan, bi arazoirengatik:

– Oinarria ematen duelako zarata-kutsadurari aurre egiteko prozesuak abian jartzeko, inpaktuak identifikatzen eta hobekuntza helburuak definitzen laguntzen baitu.

– Zarataren Kudeaketa Hirigintza-plangintzan sartzeko eta etorkizuneko eraikinetarako lizentziak emateko derrigortasuna ezartzea ahalbidetzen duelako.

Zonakatzeko akustikoa gaur egungo erabilerei nahiz Hirigintza edo lurraldeko plangintza orokorrean aurreikusitakoei erantzun behar die.

Zonakatzeko akustikoaren helburu nagusia udalerriko zona urbanistikoko guztietan aplikatu beharreko kalitate akustikoko helburuak zehaztea da.

B. Eraikuntzaren araubide orokorra.

Etorkizunean egingo den eraikin-garapen orok zonakatzeko akustikoari erantzun beharko dio.

Etorkizuneko Hirigintza-garapenerako hartu beharreko neurriak: Ezingo da Hirigintza-garapenik egin kanpoaldeko kalitate akustikoaren helburuak betetzen ez diren eremuetan.

Legeak (213/2012 Dekretua) ez du uzten lurzoru-eremu bat etorkizunean garatzeko gai kontsideratzen akustikoki kutsagabeta egon arte. 43.artikulua: Eraikin berrietarako eskakizun aplikagarriak: etorkizuneko eraikin orok, edozein Hirigintza-kasuistika duela ere, 213/2012 Dekretuaren II. eranskinaren 1. zatiko B taulan oinarrituta aplikatu behar diren barnealderako helburu diren kalitate-balioak (KAH) bete behar dituela zaintzea.

Nahitaezkoa da kanpoalderako neurri zuzentzaileak hartzea, nahiz eta neurri horiek nahikoak ez izan inpaktua zuzentzeko, kanpoko kalitate-helburuak bete arte.

Edozein eraikuntza berrik, eraikuntza-lizentzia eman aurretik, nahitaez bete behar diren DB-HRko alderdi guztiak betetzen dituela justifikatu beharko du. Justifikazio horretan zehaztuko da zein eraikuntza-konponbide hautatu diren finkatutako eskakizunei erantzuteko.

C) Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera onargarriak:

– Ingurumenaren babes-erabilera, ingurumen Kontserbazioaren eta hobekuntzaren modalitateetan.

– Egoitza erabilera.

– Nekazaritza-erabilera.

– Abeltzaintza-erabilera.

– Basogintza-erabilera.

– Plan Orokor hau indarrean jartzean dauden bizitegi-erabilerak finkatu egingo dira, baldin eta Arau hauetako 92. artikuluan ezarritakoa betetzen badute.

e) Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera de especial protección contra la contaminación acústica.

f) Ámbitos/sectores del territorio afectados por sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.

g) Ámbito o sector del territorio definido en los espacios naturales declarados protegidos de conformidad con la legislación reguladora en la materia y los espacios naturales que requieran de una especial protección contra la contaminación acústica.

La asignación de zonas acústicas al suelo del municipio no es consecuencia de la elaboración del Mapa de Ruido, ni se deben tener en cuenta para ello los niveles de ruido existentes en la actualidad, sino el uso predominante del suelo.

La zonificación acústica constituye un elemento de interés dentro de la gestión municipal atendiendo a dos razones:

– Constituye la base para iniciar los procesos de lucha contra la contaminación acústica permitiendo la identificación de los impactos y facilitando la definición de objetivos de mejora.

– Facilita la obligatoriedad para la integración de la gestión del ruido en el planeamiento urbanístico así como en la concesión de licencias para futuras edificaciones.

La zonificación acústica debe atender tanto a los usos actuales como a los previstos en la planificación urbanística o general territorial.

El objetivo principal de la zonificación acústica, es determinar los objetivos de calidad acústica que son de aplicación en las diferentes zonas del municipio.

B. Régimen general de edificación.

Todo futuro desarrollo de edificaciones deberá atender a la zonificación acústica.

Medidas a tomar para Futuros Desarrollos Urbanísticos: No podrán ejecutarse desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior.

La ley (Decreto 213/2012) no permite considerar un suelo apto para un futuro desarrollo hasta que esté acústicamente descontaminado. Artículo 43: Exigencias aplicables a nuevas edificaciones: salvaguarda de que, en todo caso, e independientemente de la casuística urbanística en la que se encuentre toda futura edificación debe cumplir con los valores objetivo de calidad (OCAs) para el espacio interior que son de aplicación en base a la ya mencionada tabla B de la parte 1 del anexo II del Decreto 213/2012.

La adopción de medidas correctoras para el exterior es obligatoria aunque éstas no fueran suficientes para la corrección del impacto hasta el cumplimiento de los objetivos de calidad exteriores.

Cualquier nueva edificación, como paso previo a la concesión de la licencia de edificación, deberá justificar el cumplimiento de todos los aspectos del DB-HR que son de obligado cumplimiento. En esta justificación se detallarán cuáles han sido las soluciones constructivas seleccionadas para dar respuesta a los requerimientos fijados.

C. Régimen general de uso.

* Usos admisibles:

– Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.

– Uso Residencial.

– Usos agrícolas.

– Usos ganaderos.

– Usos forestales.

– Se consolidan los usos residenciales existentes a la entrada en vigor de este Plan General, que cumplan con lo establecido en el artículo 92 de estas Normas.

9. «C.9 Interes geomorfologikoko zonak» baldintzatzailearen erregulazio-araubidea.

A. Definizioa.

HAPO honen ondorioetarako, honako hauek dira interes geologiko eta geomorfologikoko puntuak: beren baldintza geologiko eta geomorfologiko bereziengatik babes berezi duten eremuak, eta beren bakantasunagatik, ikusgarritasunagatik, edertasunagatik eta berezitasunagatik planean ondare geologiko edo geomorfologikoko fenomeno adierazgarrienen aztarnatzat jotzen diren eremuak.

Hiri Antolamenduko Plan Orokor honek adierazten du halako enklabeak badaudela (Gatzume kareharrizko mendigunea, Errezil errekarren bailara, Errezil failako granitoide kataklastikoak), eta xehetasun-azterketa bat beharko dutela; enklabeon esparrua eta ingurunea mugarritzea eta dagokien behin betiko antolamendua ezartzea, berriz, plangintza orokorraren edo horren garapenekoaren bitartez egingo da.

Plan honek Errezilgo udalerriko Interes Geologiko eta Geomorfologikoko Guneak eta Eremuak identifikatzen ditu, «0.20 - Gainjarritako Baldintzak» planoan jasoa.

B. Eraikingintzaren araubide orokorra.

Saihestu egingo dira eraikinak egitea dakarten erabilerak, baldin eta obra-proiektuetan ez badira eransten lurzorua eraginkortasuna eta higagarritasuna ez handitzea bermatuko duten azterlan tekniko egokiak.

C. Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera onargarriak:

– Ingurumenaren babes-erabilera, ingurumen Kontserbazioaren eta hobekuntzaren modalitateetan.

– Abeltzaintza-erabilerak.

– Basogintza-erabilerak.

Alderdi horiek era naturalean dituzten landaretza estaldurak mantenduko dira, eta, zoruak biluzik badaude, haien garapena bultzatuko da. Baso-ustiategiak badira, geruza edafikoa babes-teko irizpideekin egingo dira lanak.

Lurzorua eraginkortasunari eragiten dioten erabilera onargarriek eta landare-estalkia kentzea dakarten edo lur-mugimenduak eragiten dituzten erabilera guztiak baldintzatuta egongo dira gauzatzen diren garaian higadura-arriskua eta tokiko ondare geomorfologikoan inpaktu negatiboa minimizatzen.

10. «C.10 Onura Publikoko Mendiak» baldintzatzailearen erregulazio-araubidea.

A. Definizioa.

Jabetza publikoko hostozabalen baso-masak eta konifera aloktonoen birpopulaketa-espezieak.

B. Eraikingintzaren araubide orokorra.

Saihestu egingo dira eraikinak egitea dakarten erabilerak, baldin eta obra-proiektuetan ez badira eransten lurzorua eraginkortasuna eta higagarritasuna ez handitzea bermatuko duten azterlan tekniko egokiak.

C. Erabilera-araubide orokorra.

* Erabilera onargarriak:

– Ingurumenaren babes-erabilera, ingurumen Kontserbazioaren eta hobekuntzaren modalitateetan.

– Basogintza-erabilerak.

9. Régimen de regulación del condicionante «C.9 Áreas de interés Geomorfológico».

A. Definición.

Tienen la condición de Puntos de Interés Geológico y Geomorfológico a los efectos del presente PGOU, aquellas áreas merecedoras de protección, en razón de sus específicas condiciones geológicas y geomorfológicas, así como aquellas áreas que por su rareza, espectacularidad, belleza y singularidad, se consideran por el Plan como vestigios de los fenómenos más representativos del patrimonio geológico o geomorfológico.

El presente Plan General de Ordenación Urbana indica la existencia de dichos enclaves (macizo calcáreo del monte Gatzume, valle de Errezil, granitoides cataclásticos de la falla de Errezil) y se corresponden con enclaves que precisaran de un estudio pormenorizado que los analice siendo el planeamiento general o de desarrollo el encargado de llevar a cabo, en su caso, la delimitación de un ámbito y su entorno de protección así como su ordenación definitiva.

El presente Plan identifica los Puntos y Áreas de Interés Geológico y Geomorfológico del municipio de Errezil, identificados en el plano 0.20 «Condicionantes Superpuestos».

B. Régimen general de edificación.

Se evitarán los usos que supongan construcción de edificios si no se incluyen en los proyectos de obra estudios técnicos adecuados que garanticen la estabilidad y el no incremento de erosión del suelo.

C. Régimen general de uso.

* Usos admisibles:

– Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.

– Usos ganaderos.

– Usos forestales.

Se mantendrá la cubierta vegetal que posean de manera natural estas áreas y se propiciará su desarrollo en el caso de encontrarse desnudos sus suelos. Si se tratan de explotaciones forestales, éstas se realizarán con criterios de protección de su capa edáfica.

Aquellos usos admisibles que afecten a la estabilidad del suelo y todos aquellos que supongan eliminación de la cubierta vegetal o que impliquen movimientos de tierra estarán condicionados a que los ejecuten, minimizando el riesgo de erosión e impacto negativo en el patrimonio geomorfológico local.

10. Régimen de regulación del condicionante «C.10 Montes de Utilidad Pública».

A. Definición.

Masas boscosas de frondosas y especies de repoblación de coníferas aloctonas de propiedad pública.

B. Régimen general de edificación.

Se evitarán los usos que supongan construcción de edificios si no se incluyen en los proyectos de obra estudios técnicos adecuados que garanticen la estabilidad y el no incremento de erosión del suelo.

C. Régimen general de uso.

* Usos admisibles:

– Protección ambiental en sus modalidades de conservación y mejora ambiental.

– Usos forestales.

BOSGARREN TITULUA

ERAIKINGINTZA ETA ERABILERAREN ARAU ERREGULATZAILEAK

I. KAPITULUA. XEDAPEN OROKORRAK

22. artikulua. *Kontzeptuen terminologia.*

Hirigintza-arau hauek aplikatzeari dagokionez, ondoren azalzen diren terminoek kasu bakoitzean adierazten den esanahia izango dute:

* Partzelaren lerrokadura.

Lurzoru urbanizatuaren azaleraren gainean, partzelak mugatzen dituen lerroa da, beste partzeletatik nahiz espazio publikoetatik bereiziz.

* Eraikinaren lerrokadura.

Lurzoru urbanizatuaren azaleraren gainean, baimendutako eraikinaren oinplanoaren gehieneko inguratzailea definitzen duen lerroa da, sestra gainekoa edo sestra azpikoa izan. Sestra gaineko lerrokadurak bakarrik zehazten direnean, horiek ere derrigorrezkoak izango dira sestra azpian baimendutako eraikigarritasuna egikaritzeko.

* Nahitaezko lerrokadura.

Nahitaez bete beharreko lerrokadurarekin bat dator.

* Erretiroa.

Partzelaren lerrokadurako edozein puntutatik eraikinaren gertueneko punturainoko distantzia da, plano horizontalean neurtua, hegalkinak barne, baina ez teilatu-hegalak.

* Fatxadaren azalera.

Eraikinaren lerrokaduratik bertikalki eraikitzen den azalera da.

* Atzeraemangunea.

Fatxadaren azalerari dagokionez birsartua dagoen fatxadako edozein puntutatik fatxadaren azaleraraino dagoen distantzia da.

* Mehelina.

Bi eraikin atxikien arteko muga egiten duen azalera bertikala da, bi eraikinaren partzela-lerrokadura komunean dagoena.

* Eraikinaren altuera.

Fatxadaren neurria, eraikinaren eta lurraren arteko kontaktu-puntu bakoitzetik teilatu-hegal horizontaleko estalki-faldoiraino hartua.

Irizpide hori aldatu egingo da industriako, hirugarren sektoreko, ekipamenduetako eta azpiegituretako eraikinaren kasuan; kasu horietan, lurrarekiko kontaktu-puntu bakoitzetik estaldura-elementuen punturik goreneraino neurtuko da altuera.

* Espazio estali baten altuera librea.

Espazio eraiki baten sabai bukatuaren behealdeko puntu jakin batetik lurzoru bukatuaren azalerarainoko distantzia laburrena da.

* Eraikinaren profila.

— Sestra gainean: eraikin batean, lurzoru urbanizatuaren sestra gainetik dauden edo fatxadara ematen duten kopurua da.

— Sestra azpitik: Sestra gaineko solairu konputagarrietako lehenengoaren azpitik kokatuta edo baimenduta dauden solairuen kopurua da.

* Estalkiaren malda.

Fatxadaren azaleraren goiko mailatik estalkiaren bolumenaren inguratzaile baimendua eratzen duen malda.

* Estalkiaren profila.

Estalkiaren bolumenaren inguratzaile baimenduaren sekzioa, fatxadaren azalerarekiko plano bertikal eta perpendikular batez egina.

TÍTULO QUINTO

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN Y USO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 22. *Terminología de conceptos.*

A los efectos de la aplicación de estas Normas Urbanísticas, los términos que se exponen a continuación tendrán el significado que asimismo se indica en cada caso:

* Alineación de parcela.

Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas tanto de otras parcelas como de los espacios públicos.

* Alineación de la 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. Cuando únicamente se concreten las alineaciones sobre rasante, estas serán también obligatorias para la materialización de la edificabilidad autorizada bajo rasante.

* Alineación obligatoria.

Se corresponde con la alineación de obligado cumplimiento.

* 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 la edificación.

* Retranqueo.

Es la distancia desde un punto cualquiera de la fachada, medido 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.

Medida de la fachada tomada en cada punto de contacto del edificio con el terreno hasta su encuentro con el faldón de cubierta de alero horizontal.

Ese criterio se modificará en el caso de edificios industriales, terciarios, de equipamiento e infraestructuras, en cuyo caso la altura se medirá en cada punto de contacto con el terreno hasta el punto más alto de cualquier elemento de cubrición.

* Altura libre de un espacio cubierto.

Es la distancia más corta desde un punto determinado de la cara inferior del techo terminado de un espacio edificado hasta la superficie del suelo terminado.

* Perfil de edificación.

— Sobre rasante: es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado o con frente a fachada de una edificación.

— Bajo rasante: Es el número de plantas existentes o autorizadas por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable.

* 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.

* Soto-solairua.

Beheko solairuaren edo erdisotoaren edo beste soto baten azpian dagoen solairua.

Sotoko solairutzat hartuko da, lursailaren desnibelen ondorioz, itxituraren bat perimetrotako sestratik ateratzen dena ere, erdisotoko solairutzat hartu ezin bada.

* Erdisotoko solairua.

Beheko solairuaren azpian dagoena, bere bolumenaren % 50 baino gehiago perimetrotako sestratik gora geratzen denean.

* Beheko solairua.

Sestra, soto edo erdisoto gaineko lehenengo solairua, forjatu bukatua duenean, gehienez ere, sarrerako fatxadari dagoen sestra baino 1,6 metro gorago eta 0,75 metro beherago kokatua.

* Goi-solairua.

Beheko solairuaren gainetik dagoen solairua.

* Teilatupeko espazioa.

Goiko solairuko azken forjatuaren gainean estalkiko faldoiak aplikatzearen ondoriozko espazioa da.

* Fatxada.

Eraikinaren kanpoaldea ixteko parametroa edo plano.

* Hegalkinak.

Elementu hauek bizitzeko erabilgarriak edo okupagarriak dira, fatxadatik irteten direnak, eta itxiak edo irekiak izan daitezkeenak.

Hegalkin baten sakonera esaten zaio hegalkin horren zati edo elementu irtenenetik dagokion fatxadaraino dagoen distantziari.

* Hegalak.

Estalkien errematea fatxadaren planotik kanpo osatzen duten elementu irtetenak.

* Patioak.

Eraikinen barruan etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak bermatzeko irekitzen diren espazioak.

* Goitegia.

Solairu edo forjatu gehigarria da, beheko solairuetan baimendu daitekeena, funtzionalki eta juridikoki behe-solairuetatik zatituz; azalera hori ez da konputagarria, ez aprobetxamenduari dagokionez, ez eraikinaren profilari dagokionez.

* Solairuartea.

Beheko solairuaren zati batean baimendutako solairua edo forjatu da, baina goitegietatik bereizten da beheko solairuak -xede duen erabilerarako- eskatzen dituen gutxieneko altuera librean bertan dituelako, bai forjatuaren gainean, bai haren azpian.

Azalera aprobetxamenduaren ondorioetarako zenbatuko da, baina ez eraikinaren profilaren ondorioetarako.

* Harri-lubeta.

Lurrei eusteko elementua, forma irregularreko eta 250 kg-tik gorako harriz osatua.

Lehorrak izan daitezke (harriak elkarren gainean jartzen dira, morterorik gabe) edo hormigoiztatutako (hormigoia harrien arteko lotura-elementu gisa erabilita).

Gehienez ere 2 metroko altuera izango dute (proiektzio bertikalean neurtuta), eta eraikitze tekninari eskudunak sinatutako proiektua beharko da.

* Lur-erazketa.

Jatorrizko lursaila zenaren behean geratzen den lur berdindua.

* Planta de sótano.

Planta situada bajo la planta baja o planta semisótano o de otro sótano.

Se seguirá considerando planta de sótano toda aquella que, como consecuencia de los desniveles del terreno, alguno de los cierres emerja de la rasante perimetral sin que llegue a poder considerarse planta de semisótano.

* Planta semisótano.

La situada debajo de la planta baja y sobresale en más de un 50 % de su volumen de las rasantes perimetrales.

* Planta baja.

Primera planta sobre rasante, sobre sótano o semisótano, cuyo forjado acabado se encuentra a como máximo 1,6 metros por encima de la rasante correspondiente a la fachada de acceso y 0,75 metros por debajo.

* Planta alta.

Planta situada por encima de la planta baja.

* Espacio resultante bajo cubierta.

Es el espacio resultante de aplicar sobre el último forjado de planta alta, los faldones de cubierta.

* Fachada.

Parámetro o plano de cierre exterior del edificio.

* Vuelos.

Son los elementos habitables u ocupables, que sobresalen de la fachada, y que pueden ser cerrados, o, abiertos.

Se denomina profundidad de un vuelo a la distancia desde su parte o elemento más saliente hasta la fachada a que correspondan.

* Aleros.

Elementos volados que configuran el remate de las cubiertas fuera del plano de fachada.

* Patios.

Espacios que se abren en el interior de los edificios con el objeto de garantizar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

* Altillo.

Piso o forjado adicional, autorizable en plantas bajas, indivisibles funcional y jurídicamente de estas, cuya superficie no es computable ni a efectos de aprovechamiento ni de perfil de la edificación.

* Entreplanta.

Piso o forjado autorizado en parte de la planta baja y que se diferencia de los altillos por cumplir con las alturas libres mínimas exigidas para la planta baja del uso al que se destina, tanto sobre el forjado como por debajo de él.

Su superficie computará a efectos de aprovechamiento, pero no a efectos de perfil de la edificación.

* Escollera.

Elemento de contención de tierras formado por piedras de forma irregular y peso superior a 250 kg.

Podrán ser secas (las piedras se colocan unas sobre otras a hueso) u hormigonadas (se emplea el hormigón como elemento de unión entre las piedras).

Su altura no podrá exceder los 2 m (medidos en proyección vertical) y se requerirá proyecto firmado por técnico competente para su construcción.

* Desmante.

Parte de la explanación situada bajo el terreno original.

* Mugekiko distantzia.

Erreferentziako elementutik (eraikuntza, harri-lubeta, lur-erazketa, betelana, etab.) jabetza-mugaraino dagoen distantzia, proiektzio horizontalean neurtuta.

* Lurraren aldaketa topografikoa.

Halakotzat hartuko da lursailaren egungo egoera aldatzeko edozein jarduketa, besteak beste, lur-mugimenduak (betelanak, hondeaketak, lurrei eusteko elementuak, lur-berdinketak) eta egungo egoera topografikoa aldatzen duen bestelako edozein esku-hartze mota.

Baimendutako betelaneen gehieneko lodiera 2 metrokoa izango da. Distantzia bera izango da gehienekoa hondeaketen kasuan ere.

23. artikulua. *Eraikingintzaren profila zehazteko irizpideak.*

1. Eraikuntzaren profila kalkulatzeko, sestra gaineko solairutzat hartuko dira eraikinaren beheko eta goiko solairuak, eta ez teilatupeko espazioak.

2. Sotoak eta erdisotoak, berriz, sestra azpiko solairutzat joko dira.

24. artikulua. *Eraikinen altuera eta solairu bakoitzak fatxada duen altuera neurtzeko irizpideak.*

1. Eraikinaren altuera neurtzeko, beheko erreferentzia fatxadak lurzoru urbanizatuarekin bat egiten duen punturik baxuena izango da, eta goiko erreferentzia, berriz, fatxadaren azalera punturik altuenaren maila, edo fatxadak estalkiaren planoarekin duen elkarguneara, baimendutako txapitulen kasuan izan ezik, horiek ez baitira kontuan hartuko.

2. Sotoetan edo erdisotoetan irekitako garaje-ateak ez dira kontuan hartuko ondorio horietarako, baldin eta sartzeko arrapalarako eta garajeko aterako egindako irekiera bi horma bertikalen artean geratzen bada eta garajeko atearen zabalera gainditzen ez badu.

25. artikulua. *Eraikingintzaren baldintza orokorrak.*

1. Oro har, plan honetako arau partikularretan edo plangintza xehatuan baldintza zabalagoak edo murriztaileagoak ezar daitezke ere, baimena ematen da sestra azpiko bi (2) solairu eraikitze (sotoa eta/edo erdisotoa) udal-mugaraino hiri-ingurunean (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatua) kokatutako partzeletan.

2. Bestalde, lurzoru urbanizaezinean baimentzen da sestrapeko solairu bat (1) eraikitzea, indarrean dagoen Hirigintzako plangintzan eta Plan Orokor honetan baimendutako kasuetan.

II. KAPITULUA. HIRI-LURZORUKO ETA LURZORU URBANIZAGARRIKO ERAIKINGINTZAREN ETA ERABILERAREN ORDENANTZAK

LEHEN SEKZIOA. Bizitegitarako partzelen eraikingintzaren eta erabilerearen ordenantzak

Lehenengo azpisekzioa. Eraikinen formaren ordenantza erregulatzailerak

26. artikulua. *Eraikinen lerrokadurak.*

1. Aurreikusitako eraikinen lerrokadurak Plan Orokor honetan, plangintza xehatuan edo helburu horrekin sustatutako xehetasun-azterketan ezarritakoak izango dira.

2. Lehendik dauden eraikinak, finkatuta daudenak eta antolamendutik kanpo deklaratu ez direnak, eraberritu edo ordezkatuz gero, egungo lerrokadurak gehieneko inguratzaileratzat hartuko dira.

* Distancia a linderos.

Distancia desde el elemento objeto de la restricción (construcción, escollera, desmonte, relleno etc.) hasta línea del límite de propiedad, medida en proyección horizontal.

* Alteración topográfica del terreno.

Se considerara como tal cualquier actuación tendente a modificar el estado actual del terreno, entre otras se incluirán en esta definición los movimientos de tierras como rellenos, excavaciones, los elementos de contención de tierras, las explanaciones y cualquier otra que como resultado de la misma resulte en una modificación del estado topográfico actual.

El espesor máximo de rellenos permitido será de 2 metros. La misma distancia se considerará como máxima para el caso de excavaciones.

Artículo 23. *Criterios de determinación del perfil de edificación.*

1. Se considerarán como plantas sobre rasante, a efectos del cómputo del perfil de edificación, las plantas baja y altas de la edificación, no así los espacios resultantes bajo cubierta.

2. Se considerarán como plantas bajo rasante los sótanos y semisótanos.

Artículo 24. *Criterios de medición de la altura de edificación y la altura en fachada de las distintas plantas de la misma.*

1. La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto más bajo del encuentro de la fachada con el terreno urbanizado, y como referencia superior el nivel del punto más alto de la superficie de fachada, o de la intersección de ésta con el plano cubierta, salvo en el caso de las buhardas autorizadas, que no serán objeto de consideración.

2. No computarán a estos efectos las puertas de garaje abiertas en sótanos o semisótanos, siempre que, la apertura realizada tanto para la rampa de acceso como para la puerta de garaje, quede entre dos muros verticales y no exceda el ancho de la puerta de garaje.

Artículo 25. *Condiciones de edificación de carácter general.*

1. Con carácter general, y sin perjuicio de las condiciones más amplias o restrictivas que, en su caso, puedan establecerse bien en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado, se autoriza la construcción de dos (2) plantas bajo rasante (sótano y/o semisótano) en las parcelas emplazadas en el medio urbano del término municipal (conformado por los suelos urbano y urbanizable).

2. Por su parte, se autoriza la construcción de una (1) planta bajo rasante en el suelo no urbanizable, en los supuestos autorizados en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. Ordenanzas de edificación y uso de parcelas residenciales

Subsección primera. Ordenanzas reguladoras de la forma de la edificación.

Artículo 26. *Alineaciones de la edificación.*

1. Las alineaciones de las edificaciones previstas serán las establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en el Estudio de Detalle promovido con ese fin.

2. En el supuesto de reforma o sustitución de las edificaciones existentes, consolidadas y no declaradas fuera de ordenación, las alineaciones actuales se considerarán como envolventes máximas.

27. artikulua. Sestrak.

1. Bide publikoen sestrak Plan Orokor honetan edo plangintza xehatuan ezarritako antolamendu xehatuaren ondoriozkoak dira. Nolanahi ere, sestra horiek urbanizazio-obren proiektuek egokitu ahal izango dituzte, behar bezala justifikatuta.

2. Dagoeneko urbanizatuta dauden zonetan, leku jakin batean aplika daitekeen sestra finkatuta geratzen ez bada, izatez dagoena hartuko da; hala ere, berrurbanizazioko esku-hartzeetan irtenbide egokiagoa sortzen duten egokitzapenak sartu ahal izango dira.

28. artikulua. Eraikinen gehienezko hondoa.

1. Eraikinen gehienezko hondoa, kasu bakoitzean, Plan Orokor honetan edo beraren garapenerako plangintza xehatua eta xehetasun-azterlanetan ezarritakoa izango da.

2. Lehendik dauden eraikinen eta eraikin finkatuen lerrokaduretan aldaketarik aurreikusten ez bada, eraikin horiena izango da gehienezko hondoa.

29. artikulua. Eraikinen altuera eta solairu-kopurua.

1. Proiektatutako eraikin berrien profila eta gehieneko altuera Hirigintza-arau partikularretan edo horren garapenerako plangintza xehatua eta xehetasun-azterlanetan ezarritakoak izango dira.

2. Lehendik dauden eraikinen eta eraikin finkatuen kasuan, profila eta gehieneko altuera egungo eraikinari dagozkionak izango dira, eta ordezkatzuz gero, jatorrizko bolumetriari eutsiko zaio, salbu eta hura handitu badaiteke indarrean dagoen Hirigintza-plangintzan ezarritakoaren arabera.

3. Bizitegi-eraikinetako solairuen gutxienezko altuera libreak honako hauek izango dira:

– Sotoak eta erdisotoak: 2,50 m.

Sabaitik zintzilik dauden egitura edo instalazio-elementuek ezin izango dute, inola ere, altuera librea 2,30 m baino gutxiagora murriztu.

– Beheko solairua: 2,50 m.

Altuera hori 2,30 m-ra murriztu ahal izango da komunetan, bainugeletan, atondoetan eta korridoreetan, beheko solairuak etxebizitzetarako erabiltzen direnean. Gainerako geletan, 2,30 m-erainoko altuera-murrizketak egin ahal izango dira, betiere modu puntualean eta sabaian egitura-elementuak edo instalazio esekiak daukela tarteko.

– Goi solairua: 2,50 m-koa izango da.

Beheko solairurako ezarritako salbuespenak aplikatuko dira.

30. artikulua. Estalkiak.

1. Eraikinek bi, hiru edo lau isurialdeko estalkiak izan behar dituzte erabilera ez-industrialeko eraikinetan, eta azken eraikin horietan estalki lauak ere egin ahal izango dira. Inola ere ez da onartuko udalerraren tipologia tradizionalakoak ez diren estalkiak eraikitzea.

2. Estalkiaren gehieneko malda % 35ekoa izango da.

3. Estalkiaren gehieneko altuera kontrako aldeetan daude bi fatxadaren teilatu-hegaletatik abiatzen diren lerro inklinatuak lotuneak adieraziko du.

4. Teilatu-hegalak gehienez 1,00 metroko irteera izango du edozein fatxadarekiko, fatxada nagusian izan ezik, horretan 1,20 metrora iritsi ahal izango baita.

5. Lehendik dauden eraikinak birgaitzean, egungo estalkien antolaketa eta forma aldatzen duten obrak egin ahal izango dira, betiere jatorrizko eraikinaren bolumena gainditzen ez bada.

Artículo 27. Rasantes.

1. Las rasantes de las vías públicas son las resultantes de la ordenación pormenorizada establecida bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado. En todo caso, esas rasantes podrán ser justificadamente reajustadas por los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. 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.

Artículo 28. Fondo máximo la edificación.

1. El fondo máximo de las edificaciones será, en cada caso, el establecido bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado y en los Estudios de Detalle promovidos en su desarrollo.

2. Si no estuviese prevista modificación alguna de las alineaciones de las edificaciones existentes y consolidadas, el fondo máximo será el de esas edificaciones.

Artículo 29. Altura y número de plantas de las edificaciones.

1. El perfil y la altura máximos de los nuevos edificios proyectados es el establecido bien en las Normas Urbanísticas Particulares, bien en el planeamiento pormenorizado y en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

2. Tratándose de edificaciones existentes y consolidadas, el perfil y la altura máxima serán los correspondientes al edificio actual, manteniéndose en caso de sustitución la volumetría originaria, salvo que ésta pueda aumentarse de conformidad con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente.

3. Las alturas libres mínimas de las distintas plantas de las edificaciones residenciales serán las siguientes:

– Sótanos y semisótanos: 2,50 m.

En ningún caso los elementos de estructura o instalaciones suspendidas del techo podrán reducir la altura libre a menos de 2,30 m.

– Planta baja: 2,50 m.

Dicha altura podrá reducirse hasta 2,30 m en los aseos, baños, vestíbulos y pasillos cuando las plantas bajas se destinen a usos de viviendas. En el resto de las estancias se podrán producir reducciones de altura hasta 2,30 m. con carácter puntual y siempre debido a la presencia de elementos estructurales o instalaciones suspendidas del techo.

– Planta alta: será de 2,50 m.

Serán de aplicación las excepciones establecidas para la planta baja.

Artículo 30. Cubiertas.

1. Las construcciones se deberán resolver con cubiertas a dos, tres o cuatro aguas, en los edificios de uso no industrial, permitiéndose las cubiertas planas en estas últimas edificaciones. En ningún caso se permitirá la construcción de cubiertas que no sean de una tipología tradicional del municipio.

2. La pendiente máxima de la cubierta será del 35 %.

3. La altura máxima de la cubierta vendrá determinada por la unión de las líneas inclinadas que arrancan de los aleros de dos fachadas opuestas.

4. El vuelo máximo del alero respecto de cualquier fachada será de 1,00 m, exceptuando las fachadas principales en las que se podrá llegar hasta 1,20 m.

5. En la rehabilitación de los edificios existentes, se podrán realizar obras que modifiquen la disposición y forma de las cubiertas actuales, siempre que no se supere el volumen del edificio original.

6. Eraikinen estalkietan mantsardak edo ganbarak egin ahal izango dira, baldintza hauetan:

- Gehienezko zabalera: 3,00 m.
- Mantsarda bat 10 metroko teilatu-hegaleko, fatxada bakoitzean.

7. Estalkiaren gainean velux-ak edo leihoak jartzeari dagokionez, honako baldintza hauetan baimenduko dira:

- Leihoaren gehieneko azalera 1,2 m²-koa izango da.
- Leiho horien arteko gutxieneko distantzia metro batekoa izango da, eta ezingo da bat ere instalatu haren ardatz bertikala mehelina edo besteren jabetzako lokal batetik 1,5 metro baino gutxiagora badago.
- Estalkipean eraikitako 100 m²-ko, leiho bat jarri ahal izango da.
- Leiho horiek gorabehera, barruko patioak eta eskailera komunak argizatzeke edo aireztatzeke sabai-leihoak jarri ahal izango dira.

8. Estalki-lerroaren gainetik, tximiniak edo instalazioen eta estalkien elementuak eraikitzea baimenduko da, hala nola antenak, tximistorratzak, igogailu-kabinak beharrezko justifikazio teknikoarekin, eta abar, betiere 1,20 m gainditzen ez badira edo, neurri hori gainditzen bada, aplikatu beharreko araudi tekniko aplikatzearen ondorio bada.

Telebistako antenei edo beste telekomunikazio-zerbitzu batzuei dagokionez, atari bakoitzeko kolektiboak izan behar dute, eta estalki nagusian edo inpaktu bisualik txikiena duen lekuan instalatu behar dira. Kokapena lizentzia-eskaeraren dokumentazioan jaso behar da, eta hori lizentzia ukatzeko arrazoia izan daiteke.

Eraikuntza-obretan, Telekomunikazioei buruzko maiatzaren 9ko 9/2014 Lege Orokorraren 45. artikuluan eta hura garatzen duen araudian xedatutakoa aplikatuko da, eta haren aplikazio-eremuan sartzen diren eraikinei beharrezko azpiegiturak emango zaizkie telekomunikazio-zerbitzuetarako sarbidea errazteko eraikin horietako biztanleei eta erabiltzaileei.

31. artikulua. Gorputz irtenak (hegalkinak).

1. Hegalkin irekiak eta itxiak egin ahal izango dira, inguru-neko baldintza estetikoetara egokitzen badira. Irizpide orokor gisa, fatxadan, gehienez ere fatxaden luzera osoaren % 40 neur-tuko dute, eta fatxada guztietan banatu ahal izango dira, baina fatxada bakar batean ere luzeraren % 60 gainditu gabe.

2. Hegalkin irekiak edo balkoiak baimenduko dira, fatxadaren lerrotik gehienez 1,00 m-ko irtengunearekin. Dimentsio hori hegalkin itxiei ere aplikatuko zaie.

3. Bide publikoaren gainean ez da inolako hegalkinik eraikitzeke baimenik emango, baldin eta bide horren sestratik hegalkinaren beheko aldera 2,80 metroko gutxieneko altuera errespetatzen ez badu.

32. artikulua. Patioak.

Patioak egitea baimentzen da, baldintza hauekin:

A. Barneko edo partzelako patioaren neurria honako hau izango da: bere altuerak neurtzen duenaren heren bateko diametroa duen zirkulu bat –eta gutxienez 3 metrokoa– bere barruan inskribatzeko adinakoa; halaber, solairuetako puntu bakar batean ere ez da 2 metro baino gutxiagora estutuko.

B. Gainaldean sabaileihoez estali ahal izango dira, betiere sabaileihoaren eta patioko hormen artean espazio periferiko libre bat uzten bada, inolako itxiturarik gabe, patioaren oinplano azaleraren % 20ko aireztapen-azalera gutxienez ahalbidetzen duela.

6. Se podrán realizar en las cubiertas de los edificios mansardas o buhardillas en las siguientes condiciones:

- Anchura máxima: 3,00 m.
- Una por cada 10 m de alero en cada fachada.

7. En lo referente a la implantación de veluxes o ventanas sobre la cubierta, se permitirán en las siguientes condiciones:

- La superficie máxima de la ventana será de 1,2 m².
- La distancia mínima entre estas ventanas será 1 metro, no pudiéndose instalar ninguna cuyo eje vertical se encuentre a una distancia inferior a 1,5 metros de una medianera o local de propiedad ajena.
- Se podrá implantar una ventana por cada 100 m² construidos en bajo cubierta.

– Independientemente de esas ventanas se podrá colocar lucernarios de iluminación y/o ventilación de patios interiores y escaleras comunes.

8. Por encima de la línea de cubierta, sólo se permitirá la construcción de chimeneas o elementos de instalaciones y cubriciones, tales como antenas, pararrayos, cabinas de ascensor con la necesaria justificación técnica, etc., siempre que no superen 1,20 m o si se supera esta medida sea por causa de necesaria aplicación de la normativa técnica de aplicación.

En lo referente a las antenas de televisión u otros servicios de telecomunicaciones, éstas deben ser colectivas por portal y habrán de instalarse en la cubierta principal o en el lugar donde implique el menor impacto visual. Su ubicación deberá de reflejarse en la documentación de solicitud de licencia, pudiendo ser esta causa de denegación de la misma.

En las obras de edificación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y la normativa que lo desarrolla, dotando a las edificaciones incluidas en su ámbito de aplicación con las infraestructuras necesarias para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación a los habitantes y usuarios de dichas edificaciones.

Artículo 31. Cuerpos salientes (vuelos).

1. Se permitirá la construcción de vuelos abiertos y cerrados siempre que se adecuen a las condiciones estéticas del entorno. Como criterio general su dimensión en fachada será como máximo el 40 % de la longitud total de las fachadas, pudiéndose repartir por todas ellas, sin que se supere en ninguna de las fachadas el 60 % de su longitud.

2. Se permitirán vuelos abiertos o balcones, con un saliente máximo de 1,00 m desde la línea de fachada. Esta dimensión se aplicará asimismo a los vuelos cerrados.

3. No se autorizará la construcción de ningún tipo de vuelo sobre la vía pública que no respete una altura mínima desde la rasante de la misma a la cara inferior del vuelo de 2,80 metros.

Artículo 32. Patios.

Se autoriza la habilitación de patios en las siguientes condiciones:

A. La dimensión del patio interior o de parcela será la precisa para que pueda inscribirse en su interior un círculo de diámetro igual a un tercio de su altura, con un diámetro mínimo de 3 m, sin que en punto alguno de sus plantas se produzcan estrechamientos a menos de 2 metros.

B. Podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin cierre de clase alguna, entre la claraboya y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20 % de la superficie en planta del patio.

C. Patioko zoruak ur-hustubideak izango ditu, eta lurzoru horren gainean ezin izango da inolako eraikuntzarik egin. Patioko zoladura ez da egongo argiztatu edo aireztatu beharreko gelako zoruaren maila baino 0,60 m gorago.

33. artikulua. *Erabilera pribatuko espazio eraikiezinak ses-tra gainean.*

1. Espazio hauetan ez da inolako eraikuntzarik onartuko. Nolanahi ere, plangintza xehatuak berariaz arautu ahal izango du eraikin nagusitik aparteko eraikin osagarriren baten eraikuntza.

2. Oro har, baimena ematen da sestra gaineko kirol edo jolas-instalazioak jartzeko, estali gabe eta obra-elementurik gabe, hala nola igerilekuak edo jolas-pistak, baldin eta ikus edo ingurumen-eragin handirik ez badakarte edo ur baliabideak eta bestelakoak gehiegi erabiltzen ez badira, halakoak ezartzeko berariazko baimena eman beharko baita.

3. Partzela-itxiturak ezarri ahal izango dira. Itxitura horiek, nolanahi ere, ezarritako baldintzak beteko dituzte, bai beste finka batzuekiko eta bai aldameneko espazio publikoarekiko bereizketei dagokienez. Hori guztia, baldin eta espazioa erabilera publikoko zortasunaren mende ez badago.

4. Debekatuta egongo da egurtegiak, barbakoak, lanabes-etxolak, animalienak edo antzekoak egitea.

34. artikulua. *Eraikinen bolumena.*

Proiektatutako eraikinen bolumenak trinkoak eta lurreen finkatuak izango dira, inguruko eraikin karakteristikoaren estiloan.

Eraikin finkatuetan, eraberritze edo ordezteen kasuan, egungo bolumena etorkizuneko eraikuntzaren gehieneko ingurutzailatzat hartuko da, aurreko artikuluan adierazitako salbuespenak salbuespen.

35. artikulua. *Eskailerak.*

1. Etxebizitzen erabilera komuneko eskailerak arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintzetan ezarriko dira (Eraikuntzako Kode Teknikoa; Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legea; hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua; Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren 2009ko otsailaren 12ko Agindua, zeinaren bidez Etxebizitza eta Gizarte Gaietako sailburuaren ordezkotzaren diseinua onartzen baita; eta abar).

2. Erabilera pribatiboko eskailerek, etxebizitzetan barruan, gutxienez 80 cm-ko zabalera izan beharko dute.

36. artikulua. *Igogailuak.*

1. Lehentasunez, bizitegi-eraikinen barruan jarri beharko dira. Kanpoaldean jarriko balira, fatxadan, baimendutako gehieneko lerrokaduren barruan kokatuko lirakeke.

2. Lehendik dauden eta finkatuta dauden bizitegi-eraikinen kasuan, ahal dela barruan instalatuko dira. Salbuespen gisa, kanpoan instalatu ahal izango da, barruan jartzea tekniko ki bideragarria ez dela aurrez justifikatuta. Kanpotik instalatu behar izanez gero, eraikinaren tratamendu estetikoa eskatuko da, atxikita dagoen eraikinaren fatxadarekin bat datorrena. Igogailu horiei lotutako eraikigarritasuna, hala badagokio, Plan Orokor honetan aurreikusi eta baimendutako ondorio guztietarako hartuko da kontuan.

37. artikulua. *Bizitegi-eraikinetako garajeen baldintzak.*

1. Garaje bakoitzaren gutxienezko azalera erabilgarria 20 m²-koa izango da ibilgailu bakoitzeko, espaloiei, maniobra-koridoreei eta abarri dagokiena barne hartuta.

C. El suelo del patio estará dotado de sumideros de agua, y sobre este suelo no podrá efectuarse construcción alguna. El pavimento del patio no podrá estar situado a más de 0,60 m por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.

Artículo 33. *Espacios de uso privado no edificables sobre rasante.*

1. No se admitirán construcciones de ningún tipo en esos espacios. En todo caso, el planeamiento pormenorizado podrá regular, de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.

2. 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 siempre que no supongan un importante impacto visual o medioambiental o excesivo uso de recursos como el agua, cuya implantación deberá autorizarse de manera específica.

3. Podrán disponerse cierres de parcela que, en todo caso, cumplirán las condiciones establecidas en lo referente a las separaciones tanto con otras fincas como con el espacio público colindante. Esto siempre que el espacio no esté sujeto a servidumbre de uso público.

4. Cualquier otra construcción tipo leñeras o barbacoas, casetas de aperos, de animales o similares quedarán prohibidas.

Artículo 34. *Volumen de los edificios.*

Los volúmenes de los edificios que se proyecten serán compactos y asentados sobre el terreno, al estilo de los edificios característicos de la zona.

En los edificios consolidados y en caso de reforma o sustitución, el volumen actual se considerará como envolvente máxima de la futura edificación, con las excepciones reflejadas en el artículo anterior.

Artículo 35. *Escaleras.*

1. Las escaleras de uso común de las viviendas se implantarán en las condiciones establecidas en las disposiciones vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación; Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad; 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; Orden de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por el que se aprueba las Ordenanzas de diseño de viviendas de Protección Oficial o posteriores que las sustituyan; etc.).

2. Las escaleras de uso privativo, en el interior de las viviendas, deberán tener un ancho mínimo de 80 cm.

Artículo 36. *Ascensores.*

1. Deberán colocarse, preferentemente, en el interior de las edificaciones residenciales. Si se colocasen en el exterior, en fachada, se colocarán dentro de las alineaciones máximas permitidas.

2. En el caso de las edificaciones residenciales existentes y consolidadas, se instalarán preferentemente en su interior. Excepcionalmente, se permitirá la instalación en el exterior previa justificación de la inviabilidad técnica de colocarlo en el interior. En el caso de que tenga que instalarse por el exterior se exigirá un tratamiento estético del mismo acorde con la fachada del edificio al que se anexa. La edificabilidad asociada, en su caso, a esos ascensores se considerará a todos los efectos prevista y autorizada por este Plan General.

Artículo 37. *Condiciones de los garajes en las edificaciones residenciales.*

1. La superficie mínima útil de cada garaje será de 20 m² por vehículo, incluyendo en ella la que corresponde a aceras, pasillos de maniobras, etc.

2. Garaje-plaza bakoitzeko gutxieneko neurria, sarbideak eta abar kontuan hartu gabe, 2,50 m bider 5,00 m izango da plaza irekien kasuan, eta 3,00 m bider 5,00 m plaza itxien kasuan.

3. Garajeetarako sarbideak 3 metroko zabalera izango du gutxienez, eta barneko korridoreek 5,00 metroko zabalera izango dute gutxienez. Arrapala zuzenek ez dute % 16ko malda gaindituko, eta biraketakoek, berriz, % 12koa. Azken horietan, ardatzean neurtutako kurbadura-erradioa 6 metrokoa izango da gutxienez. Bide eta espaloi publikoetara ematen duten arrapaletan, lurzoru publikora iritsi aurreko azken zatiak % 5eko gehieneko malda izango du gutxienez 5 metroko luzeran.

38. artikulua. *Aparkalekuak.*

Bizitegitarako eraikin berrietan, indarrean dagoen Hirigintza legerian ezarritako aparkalekuen gutxieneko kopurua aurreikusitako behar da.

39. artikulua. *Gehieneko etxebizitza kopurua.*

1. Plan honek etxebizitza-kopuru orientagarri bat ezartzen du partzela bakoitzeko. Partzela batean bi familiako eraikinak egin behar direnean, baterako proiektua aurkeztu behar da, eta ezingo da etxebizitza bat egin modu independentean.

2. Hiri-lurzoruan dauden eta finkatuta dauden bizitegi-eraikin bakoitzaren gehieneko etxebizitza-kopurua batez besteko 70 m² erabilgarri/etxebizitza tamainak ematen duena izango da.

Bigarren azpisekzioa. Partzelen eta eraikinen erabileraren arau erregulatzailerak

40. artikulua. *Baimendutako erabileren araubide orokorra.*

1. Bizitegi-erabilerako partzelak bizitegi-erabileretarako xedatuko dira nagusiki.

2. Bizitegi-erabileretarako eraikinetan, hirugarren sektoreko erabilerak, komunitate-ekipamendukoak eta 1. eta 2. kategoria-ko industria-erabilerak baimentzen dira (hurrengo artikuluetan ezarritako mugekin eta Plan Orokor honetako Arau Partikularretan edo plangintza xehatuan adierazitako baldintzetan).

41. artikulua. *Sotoko eta erdisotoko lokalak erabiltzeko baldintzak.*

Honako erabilera hauetarako erabiliko dira:

– Aparkalekuak eta horien instalazio osagarriak.

– Trastelekuak.

– Behe-solairuko lokalei erantsitako espazioak, baldin eta horiekin zuzenean komunikatuta badaude, unitate funtzional bat osatuz, eta lokalean edo negozioaren instalazioetan garatutako jardueran erabilitako salgaiak edo tresnak gordetzea, biltegiatzea, manipulatzea edo prestatzea badute xede, baina inoiz ez publikoak atenditzea edo jardueraz kanpoko pertsonak era jarraian bertan egotea.

– Eraikineko instalazio teknikoak.

– Komunitateko ekipamenduak titulartasun publikoko araubidean erabiltzea.

Kasu guztietan, indarreko lege-xedapenetan ezarritako baldintzak beteko dira, baita CTE-SI kodean ezarritakoak ere, sarbideen eta lokalen baldintzei dagokienez.

42. artikulua. *Beheko solairuko eta solairuarterko lokalak erabiltzeko baldintzak.*

1. Dokumentu honetako 16. artikuluan «A Bizitegi-erabilerarako partzelak» motako azpizona xehatuei buruz ezarritako baldintzak dira bete beharrekoak atal honetan.

2. Lehendik dauden eraikinen beheko solairuak etxebizitzarako erabili ahal izango dira, baldin eta Eraikuntza irekiko bizitegitarako partzela gisa kalifikatuta badaude eta Plan Orokor honen behin betiko onarpenerako bizitegitarako ez badira.

2. La dimensión mínima por plaza de garaje, sin considerar, accesos, etc. será de 2,50 m por 5,00 m para plazas abiertas, y de 3,00 m por 5,00 m para plazas cerradas.

3. El acceso a los garajes tendrá una anchura mínima de 3 metros y los pasillos interiores tendrán un ancho mínimo de 5,00 m. Las rampas rectas no sobrepasarán el 16 % de pendiente, y las de vuelta o giro el 12 %. En estas últimas el radio de curvatura medido en el eje será como mínimo de 6 metros. En las rampas que den a camino y/o acera públicos, el último tramo de la misma antes de llegar al suelo público tendrá una pendiente máxima del 5 % en una longitud de cómo mínimo 5 metros.

Artículo 38. *Aparcamientos.*

En las nuevas edificaciones residenciales se deberá prever el número mínimo de plazas de aparcamiento establecido en la legislación urbanística vigente.

Artículo 39. *Número máximo de viviendas.*

1. Este Plan establece un número orientativo de viviendas por parcela. Las parcelas que soporten edificaciones bifamiliares deberán presentar un proyecto conjunto, no pudiéndose realizar una vivienda de manera independiente.

2. El número máximo de viviendas de cada uno de los edificios residenciales existentes y consolidadas en suelo urbano será el resultante de un tamaño medio de 70 m² útiles/viv.

Subsección segunda. Ordenanzas reguladoras del uso las parcelas y edificaciones

Artículo 40. *Régimen general de los usos autorizados.*

1. Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante a usos residenciales.

2. En los edificios destinados a usos residenciales, se autorizan (con las limitaciones establecidas en los artículos siguientes, y en los términos indicados bien en las Normas Particulares de este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado), los usos terciarios, de equipamiento comunitario, y los usos industriales de 1.ª y 2.ª categorías.

Artículo 41. *Condiciones de uso de los locales de sótano y semisótano.*

Se destinarán a los siguientes usos:

– Aparcamiento e instalaciones complementarias de los mismos.

– Trasteros.

– Espacios anejos a los locales de planta baja, siempre que estén comunicados directamente con éstos, formando una unidad funcional y cuyo destino sea el depósito, almacenamiento, manipulación o elaboración de mercaderías o enseres utilizados en la actividad desarrollado en el local, o en las instalaciones propias del negocio, pero nunca el despacho del público o la estancia continuada de personas ajenas a la actividad.

– Instalaciones técnicas del edificio.

– Uso de equipamientos comunitario en régimen de titularidad pública.

En todos los casos se cumplirán las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluidas las del CTE-SI, en lo relativo a las condiciones de los accesos y de los locales.

Artículo 42. *Condiciones de uso de los locales de planta baja o entreplanta.*

1. Esas condiciones son las establecidas en el artículo 16 de este documento para las subzonas pormenorizadas de tipología «a. Parcelas de uso residencial».

2. Podrán destinarse a vivienda las plantas bajas de las edificaciones existentes, calificadas como «parcelas residenciales de edificación abierta» y cuyo uso a la aprobación definitiva del presente Plan General no sea el residencial.

3. Kasu guztietan, behe-solairuko etxebizitzarako sarbide nagusia eraikinaren barruko elementu komunak batetik edo eraikinari lotutako partzela pribatutik egin beharko da. Era berean, beheko solairuetan onartu egiten dira ezinduentzako etxebizitzak, oro har.

43. artikulua. Goi-solairuak erabiltzeko baldintzak.

1. Batez ere bizitegi-erabilerarako izango dira.
2. Osagarri gisa, beste erabilerak hauek ezartzeko baimena eman ahal izango da:

* Hirugarren sektoreko erabilerak, honako modalitate hauetan:

- Hotelak.
- 1. eta 2. kategoriako merkataritza (lehenengo solairuan bakarrik), beheko solairuan egiten den jardueraren parte gisa.
- Bulegoak:
- Aisialdikoa, atsedean, gastronomia eta horrelako elkarten modalitatean (lehenengo solairuan bakarrik), eta beheko solairuan egiten den jardueraren parte gisa.

- Osasun eta asistentzia zerbitzuak.
- Hirugarren sektoreko beste erabilerak.

* Ekipamendu-erabilerak, honako modalitate hauetan:

- Irakaskuntza.
- Instituzionala.
- Osasuna eta asistentzia zerbitzuak.
- Sozio-kulturala.
- Erlijosoa.

44. artikulua. Estalkipeko solairuak erabiltzeko baldintzak.

1. Eraikinean espazio horren barruan koka daitezkeen instalazioetako elementu teknikoak zatiak bertan integratu beharko dira.

Gainerako espazioan trastelekuak jarri ahal izango dira, batez ere.

2. Osagarri gisa, baimena ematen da estalkipeko solairuetan bizitegi-erabilerak ezartzeko, honako baldintza hauetan:

- Beheko etxebizitzari lotutako piezak izango dira, eta ez dute sarbide bereizirik edo bizitegi-erabilerak independenterik izango beheko solairuetatik, betiere Plan Orokor honetan ezarritako baldintzak betetzen baditu, 47. artikuluan jasotako gutxieneko altuera librearen irizpidea salbuetsita. Kasu horietan, aretoak eta sukaldeak 47. artikuluan eskatzen den gutxieneko altuera bete beharko dute; gainerako piezetan, berriz, azaleraren % 50 baino gehiagoan altuera libreak 2,30 m-tik gorakoa izan beharko du.

– Argiztapenerako lehendik dauden baoak baliatuko dira. Bao berriak ireki ahal izango dira, betiere leihoeekin ixten badira estalkiaren plano berean eta dokumentu honen 30. artikuluan ezarritakoaren arabera.

45. artikulua. Portxe eta area pribatu eraikiezinak erabiltzeko baldintzak sestra gainean.

1. Erabilerak publikoko zortasunik gabeko espazio pribatuak:

– Sestra gaineko espazio eraikiezinak, bizitegi-erabilerarako partzei atxikiak, oro har, atxikita dauden eraikineko biztanleei dagozkien baratze, lorategi eta egonlekuetarako erabili ahal izango dira, bai eta bertara heltzeko oinezkoentzako sarbideetarako ere.

– Partzelari atxikitako lursailen azalerak horretarako aukera ematen duenean, eta berriaz baimentzen denean, espazio horiek ibilgailuak sartzeko eta lurrazaleko aparkalekuetarako ere

3. Para todos los casos el acceso principal a la vivienda en planta baja, habrá de realizarse bien desde algún elemento común interior del edificio, bien desde parcela privada vinculada a la edificación. Se admite igualmente, con carácter general, viviendas para minusválidos en plantas bajas.

Artículo 43. Condiciones de uso de las plantas altas.

1. Se destinarán, principalmente, a uso residencial.
2. Complementariamente, podrá autorizarse la implantación de estos otros usos:

* Usos terciarios, en las modalidades siguientes:

- Hotelero.
- Comercial de 1.ª y 2.ª categoría (solo en planta primera) y como parte de la actividad situada en planta baja.
- Oficinas.
- Recreativo en su modalidad de asociación recreativa, gastronómica o similar (solo en planta primera) y como parte de la actividad situada en planta baja.

- Sanitario y asistencial.
- Terciarios diversos.

* Usos de equipamiento en las modalidades siguientes:

- Docente.
- Institucional.
- Sanitario-asistencial.
- Socio-cultural.
- Religioso.

Artículo 44. Condiciones de uso de las plantas bajocubierta.

1. Deberán integrarse en las mismas las partes de los elementos técnicos de las instalaciones del edificio que puedan emplazarse dentro de ese espacio.

En el espacio restante podrán habilitarse, principalmente, trasteros.

2. Complementariamente, se autoriza la implantación de usos residenciales en las plantas bajo cubierta, en las siguientes condiciones:

- Serán piezas ligadas a la vivienda inferior, sin que cuenten con acceso independiente o usos residenciales independientes de las plantas inferiores, siempre que la vivienda cumpla con lo establecido en el presente Plan General, exceptuándose el criterio de altura libre mínima recogida en el artículo 47. Para estos casos se exigirá que la sala y la cocina cumplan con la altura mínima exigida en el artículo 47, mientras que en el resto de las piezas, en más de un 50 % de su superficie, la altura libre deberá ser superior a 2,30 m.

– Para la iluminación se contará con los huecos existentes. Se permite la apertura de nuevos huecos siempre que se cierren con ventanas en el mismo plano de cubierta y según lo establecido en el artículo 30 de este documento.

Artículo 45. Condiciones de uso de los porches y áreas privadas no edificables sobre rasante.

1. 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

erabili ahal izango dira, baldin eta partzelak ibilgailuentzako sarbide zuzena badu, eta baita kirol-erabilera pribatuarentako eta gas likidotuen biltegiak ezartzeko.

– Partzeletan sortzen diren lorategi-espazio pribatuak lore-zaintzara xedatuko dira azaleraren % 50ean gutxienez.

2. Erabilera publikoko zortasunaren mende dauden estali gabeko espazioak eta ataripeak:

Oinezkoen egonaldirako eta sarbide libreko zirkulaziorako erabiliko dira, tabernetako terraza, salmenta-kiosko eta antzeko beste erabilera batzuk ezartzea beste murrizketarik izan gabe, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako baldintzetan.

Hirugarren azpisekzioa. Lokalen bizigarritasun baldintzak

46. artikulua. Baldintza orokorrak.

1. Plan Orokor honen eta plangintza xehatuaren babesean eraikitzen diren bizitegi-erabilerearako eraikinak arlo horretan indarrean dagoen araudi orokorrak eskatutako bizigarritasun-baldintza orokorretara egokituko dira.

2. Lehendik dauden eta finkatuta dauden bizitegi-eraikinak betekizun horietara egokituko dira.

3. Katalogatutako eraikinek okupatutako partzelei ez zaizkie aplikatuko haientzat proposatutako lehentasunezko helburuarekiko (lehendik dagoen eraikuntza-tipologia zaintzea) kontraesankorrak diren aurreikuspenak edo eraikuntza-garapena bideraezin bihurtzen dutenak. Horretarako, eta aurretik horri buruzko kontsulta eginik, udal zerbitzu teknikoek hartu beharreko konponbide alternatiboa proposatuko dute.

47. artikulua. Etxebizitzarako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

1. Babes ofizialeko etxebizitzetara buruz indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak dira.

2. Baldintza horiek xedapen horietan araututako gai guzietan aplikatuko zaizkie, honako hauek barne: etxebizitzaren gutxieneko programa; gelen eta piezen gutxieneko neurriak; gelen eta piezen gutxieneko garaiera librea; argiztapena; aireztapena; antolamendu funtzionala; irisgarritasuna, etab. Esekilekuetarako espazioei dagokienez, aldiz, funtzio bera betetzen duten ordeko irtenbideen bidez instalatu ahal izango dira, eta artikulua hau beheko solairuetan dagoen etxebizitzaren garaiera libreei dagokienez, dokumentu honen 44. artikuluan ezarritakoa hau betekoa da.

3. Etxebizitzaren gutxieneko neurria: ezingo da 40 m² (erabilgarri) baino gutxiagoko azalera erabilgarria duen etxebizitzarik gaitu edo eraiki.

48. artikulua. Baimendutako beste erabilera batzuetarako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

1. Baldintza horiek arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira (Eraikuntzako Kode Teknikoa; irisgarritasuna; ostalaritza-jarduerak arautzen dituzten xedapenak; eta abar).

Xedapen horietan arautzen ez diren gaien kasuan, ondorengo paragrafoetan ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira, betiere haiekin bateragarriak badira.

2. Sarbide baldintzak:

– Lehen sotoan, erdisotoan, beheko solairuan, solairuartearen edo lehen solairuan dauden eta nagusiki bizitegitarako ez diren lokal guztiak eraikinaren kanpoaldetik sarbide zuzena izango dute, eraikinaren etxebizitzetara sartzeko espazioetatik eta elementuetatik aparte.

en superficie, si la parcela dispone de acceso rodado directo, a usos deportivos privados y a la implantación de depósitos de gases licuados.

– Los espacios ajardinados privados que surjan en las parcelas deberán recibir tratamiento de jardinería al menos en un 50 % de su superficie.

2. 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 las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia.

Subsección tercera. Condiciones de habitabilidad de los locales

Artículo 46. Condiciones generales.

1. Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de este Plan General, así como del planeamiento pormenorizado se adecuarán a los requisitos generales de habitabilidad exigidos por la normativa general vigente en la materia.

2. Las edificaciones residenciales existentes y consolidadas se adecuarán a esos mismos requisitos.

3. No serán aplicables a las parcelas ocupadas por edificios catalogados las previsiones 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, previa consulta al respecto, los servicios técnicos municipales propondrán la solución alternativa a adoptar.

Artículo 47. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda.

1. Dichas condiciones son las establecidas para las viviendas de protección oficial en las disposiciones legales vigentes reguladoras de las mismas.

2. Esas condiciones serán de aplicación en lo referente al conjunto de las cuestiones reguladas en dichas disposiciones, incluidas las siguientes: programa mínimo de la vivienda; dimensiones mínimas de las habitaciones y piezas; altura libre mínima de las habitaciones y piezas; iluminación; ventilación; organización funcional; accesibilidad; etc., salvo en lo relativo a espacios destinados a tendedores, que podrán habilitarse mediante soluciones alternativas que cumplan la misma función y en lo relativo a las alturas libres en las viviendas situadas en plantas bajocubierta, donde se cumplirá lo establecido en el artículo 44 de este documento.

3. Dimensión mínima de vivienda: no podrán habilitarse y/o construirse viviendas con superficie útil inferior a 40 m² (útiles).

Artículo 48. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a otros usos autorizados.

1. Esas condiciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación; accesibilidad; disposiciones reguladoras de las actividades de hostelería; etc.).

Tratándose de materias no reguladas en esas disposiciones, serán de aplicación las previsiones establecidas en los siguientes apartados, siempre que sean compatibles con aquellas.

2. 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.

Nolanahi ere, jarduera bera garatzen den lokalera edo lokalera kanpotik sartzeko aukera bakarria eta bateratua izan daiteke (baita aipatutako bi solairutan edo gehiagotan kokatutako hainbat lokaletan eragiten badu ere).

– Sarbide eta ebakuazio-ibilbideetako ateen eta puntu kritiko gutxienerako altuera libre: 2,10 m.

– Jendearentzat irisgarriak diren korridoreen gutxienerako balera libre: 1,20 m.

– Lokalaren maila kanpotiko sarbidearen maila ez bada, eta sestren arteko alde hori eskaileren bidez konpontzen bada, eskailera horiek lokalaren barruan kokatu beharko dira, eta gutxienez 1,20 m-ko hondoa duen espazio laua jarri beharko da sarrerako atetik eskailerak hasi arte.

3. Espazioen gutxienerako altuera libre:

– Aipatutako lokalen gutxienerako altuera libre 2,60 m-koa izango da 40 m²-tik beherako espazioetan; 2,80 m-koa 80 m²-tik beherako espazioetan; eta 3,00 m-koa 80 m²-tik gorakoetan.

Halaber, komun edo biltegi gisa erabiliko diren geletan, beste erabilera bat izateko ez badira, altuera libre 2,30 m-ra murriztu ahal izango da, eta goitegien azpian 2,40 m-ra, baina ezauzgarri horiek dituzten lokalak ezingo dira xedatu pertsonen egonaldi luzeetarako.

– Aisiarako edo ostalaritzarako erabiltzen diren lokaletan: 3,20 m.

4. Gutxienerako azalera:

Lokal horien gutxienerako azalera erabilgarria ez da 20 m²-tik beherakoa izango.

5. Solairuartea:

– Behe-solairuko lokalaren osagarri direnak bakarrik baimenduko dira, eraikineko elementu komun bati edo beste finka bati irteera independenterik eman gabe, eta lokal horrekin nahitaez erregistro-unitate bat osatuta.

– 4,80 metrotik gorako altuera libre duten beheko solairuko lokaletan bakarrik eraiki ahal izango dira. Ateratzen den gutxienerako altuera libre 2,30 m-koa izango da, solairuartearen gainetik eta azpitik.

– Solairuartearen azalera ez da izango beheko solairuaren azalaren % 40 baino handiagoa, eta fatxada-lerrotik hasita lokalak duen hondoaren 1/3 erretiratu egongo da, eta lerro horretatik gutxienez 3,00 m-ra ere bai.

– Baimendutako solairuarreak ezin izango dira etxebizitza gisa erabili, ez publikoari zerbitzua emateko, ez pertsonak etengabe egoteko.

6. Komunak:

– Ostalaritza edo aisialdi-erabileretarako lokalek jendearentzako komunak izango dituzte beti, dokumentu honetan ezarritako neurriekin eta zerbitzu-zuzkidurako irizpideekin bat etorriz.

– Komunak lehen sotoan edo erdisotoan egon ahal izango dira, eta nahitaez izango dute komunare bat, bertatik sartu ahal izateko, non bakar-bakarrik konketak jartzea baimenduko den.

– Komunetara ezin izango da zuzenean sartu elikagaiak egiten, manipulatu edo biltegitratzen diren lekuetatik (sukaldeak, jantokiak edo bestelakoak), ezta publikoarentzako lokaletatik ere.

7. Argiztapena eta aireztapena:

– Artikulu honen eraginpeko lokaletan pertsonak luzaroan egoteko erabiltzen diren zatietan argiztapen eta aireztapen naturala egongo da, beharrezkoa bada sistema artifizialez lagunduta, gutxienez orduko lau bolumeneko aire-berritzea bermatze-

En todo caso, el acceso desde el exterior al local o locales en los que se desarrolle una misma actividad (incluso en el supuesto de que incida en distintos locales situados en dos o más de las citadas plantas) podrá ser único y unitario.

– Altura libre mínima de puertas y puntos críticos en recorridos de acceso y evacuación: 2,10 m.

– Anchura libre mínima de 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.

3. Altura libre mínima de los espacios:

– La altura libre mínima de los citados locales será de 2,60 m en los espacios de superficie inferior a 40 m²; 2,80 m en los de superficie inferior a 80 m²; y 3,00 m en los que superen los 80 m².

Asimismo, se autorizará que en las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacén, no susceptibles de otro uso, la altura libre se reduzca a 2,30 m y bajo altillos a 2,40 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: 3,20 m.

4. Superficie mínima:

La superficie mínima útil de estos locales no será inferior a 20 m².

5. Entreplanta:

– 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 en locales de planta baja cuya altura libre no sea menor de 4,80 m. La altura libre mínima resultante será de 2,30 m por encima y por debajo de la entreplanta.

– La superficie de la entreplanta no podrá ser superior al 40 % de la superficie de la planta baja y estará retirada al menos 1/3 del fondo del local desde la línea de fachada, con un mínimo de 3,00 m contados desde esa línea.

– Las entreplantas autorizadas no podrán utilizarse como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia continuada de personas.

6. 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, acordes con los criterios de dimensionamiento y dotación de servicios establecidos en este documento.

– 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, y en el que se permitirá exclusivamente la disposición de lavabos.

– El acceso a los aseos 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.

7. Iluminación y ventilación:

– La parte de los locales afectados por este artículo y 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 de aire mínima de

ko moduan. Azken horretarako, instalazioaren proiektu xehatua aurkeztu beharko da, gaian eskumena duen teknikari batek abalaturatuta, eta Udalak onartu beharko du.

— Aireztapen naturalak bao ibilgarriak izan beharko ditu, gutxienez guztizko azaleraren heren batean, eta betiere zerbitzuaren xede den lokal zatiaren edukieraren 1/10ekoa gutxienez.

— Premia horiek aurreikusiz, oin berriko eraikinek beheko solairuan edo solairuartearen aireztapen-eroanbideak izan beharko dituzte bizitegitarako ez diren lokaletarako, etxebizitzetatik independenteak, eta gutxienez 900 cm² izango dituzte lokaleko 200 m²-ko edo frakzioak.

— Sukaldea, frijigailua, erretegia, plantxa, labea edo antzeko instalazioen bat duten ostalaritza-jardueren edo aisialdi-jardueren kasuan, keak eta gasak kanporatzeko hodi independentea jarri beharko da nahitaez, gutxienez 200 cm²-ko sekziokorekin eta teilatu-hegalaren gainetik 2,00 m-raino; hodi hori eraikinarren barrutik igaro beharko da, eta berariaz debekatuko da fatxadetan edo patioetan zehar joatea.

— Trasteleku eta biltegetarako bakarrik diren lokal eta gelek argiztapen eta aireztapen artifizialak soilik eduki ahal izango dituzte.

49. artikulua. Garajerako lokalen bizigarritasun-baldintzak.

1. Baldintza horiek arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira (Eraikuntzako Kode Teknikoa; irisgarritasuna; ostalaritza-jarduerak arautzen dituzten xedapenak; eta abar).

Xedapen horietan arautzen ez diren gaien kasuan, ondorengo paragrafoetan ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira, betiere haiekin bateragarriak badira.

2. Artikulu honetan jasotako aurreikuspenak nahitaez bete beharko dira lehendik dauden eraikinetan, betetzea ezinezkoa dela berariaz justifikatzen ez bada.

3. Oro har, garaje-erabilera beheko solairuan eta sestra azpiko solairuetan ezarriko da.

4. Oin berriko etxebizitza-erakinek ibilgailuentzako garajeak izango dituzte, salbu eta partzelaren ezaugarriak direla-eta garaje horiek egitea bidezkoa ez dela justifikatzen bada.

5. Proiektatutako eraikin berrietan, gutxienez 1,5 aparkaleku-plaza izango dira etxebizitza bakoitzeko, eta plaza 1 merkataritza-etxabeko 100 m² bakoitzeko.

6. Garaje-erabilera bideratutako lokalei aplikatu beharreko funtzionaltasun-baldintzak honako hauek dira:

A. Gutxienerako azalera eta neurriak:

* Garajeen gutxienerako azalera erabilgarria 20 m²-koa izango da ibilgailu bakoitzeko (espaloiei, maniobra-korridoreei eta abarri dagokien azalera barne hartuta).

* Plazen gutxienerako neurriak:

Plaza irekiak: 5,00 x 2,50 m.

Plaza itxiak: 5,00 x 3,00 m.

— Elbarrientzat gordetako plazak: indarrean dauden xedapenetan ezarritakoak.

B. Gutxienerako altuera librea: 2,50 m.

Sabaitik zintzilik dauden egitura edo instalazio-elementuek ezin izango dute, inola ere, altuera librea 2,30 m baino gutxiagora murriztu.

C. Sarbideak:

— Garajeetarako sarbideak gutxienez 3,00 metroko zabale-
ra edukiko du garajearen azalera 400 m²(s)-koa edo txikiagoa

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 para cuyo servicio se establezcan.

— En previsión de ese 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, independientes de las de las viviendas, con unas dimensiones mínimas de 900 cm² por cada 200 m² de local 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 de 200 cm² y hasta 2,00 m por encima del alero, el cual deberá discurrir por el interior del edificio prohibiéndose expresamente su instalación en fachada o patios.

— Los locales y dependencias dedicados exclusivamente a trasteros y almacenes podrán tener sólo iluminación y ventilación artificiales.

Artículo 49. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a garaje.

1. Esas condiciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Código Técnico de Edificación; accesibilidad; etc.).

Tratándose de materias no reguladas en esas disposiciones, serán de aplicación las previsiones establecidas en los siguientes apartados, siempre que sean compatibles con aquellas.

2. Las previsiones contenidas en este artículo serán de obligado cumplimiento en los edificios existentes, salvo justificación expresa de imposibilidad de cumplimiento.

3. Con carácter general, el uso de garaje se implantará en la planta baja y en las plantas bajo rasante.

4. 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.

5. En las nuevas edificaciones proyectadas se dispondrá de, al menos, 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda y 1 plaza por cada 100 m² de bajo comercial.

6. Las condiciones de funcionalidad aplicables a los locales destinados al uso de garaje son las siguientes:

A. Superficie y dimensiones mínimas:

* La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m² por vehículo (se incluye en ella la superficie correspondiente a aceras, pasillos de maniobras, etc.).

* Dimensiones mínimas de las plazas:

— Plazas abiertas: 5,00 x 2,50 m.

— Plazas cerradas: 5,00 x 3,00 m.

— Plazas reservadas a minusválidos: las establecidas en las disposiciones vigentes.

B. Altura libre mínima: 2,50 m.

En ningún caso los elementos de estructura o instalaciones suspendidas del techo podrán reducir la altura libre a menos de 2,30 m.

C. Accesos:

— Los garajes deberán tener un acceso con una anchura mínima de 3,00 m para garajes de superficie igual o inferior a 400

bada, eta 5,00 metrokoa azalera handiagoa bada. Azken hori gutxienez 3,00 m-ko zabalera duten bi sarbide independentetan banatu ahal izango da.

– Garaje-arrapalek % 16ko gehieneko malda izango dute tarte zuzenetan, eta % 12ko tarte kurbatuetan; salbuespen gisa, % 20rainoko maldak onartuko dira.

– Garaje guztiek izango dute, arrapala hasi aurretik, arauzko sarbidearen zabalera bereko edo handiagoko espazio lau bat, 5,00 metrokoa, azalera horretan erabilera publikokoa sartu gabe; gehienez ere % 5eko malda izango du.

– Espazio lau horretako zoruaren eta sabaiaren arteko altuera libre, estalita egonez gero, 2,40 m-koa izango da gutxienez, eta puntu baxuenek habearen atalasean 2,10 m-ko altuera izango dute.

– Etxearen igogailuarekin edo eskailerarekin komunikatuta egon daiteke garajea; kasu horretan, bitarteko isolamendu-atalondo bat izan beharko du, ixte sistema automatiko ate blindatuak dituen, familia bakarreko etxebizitzetako garajeak direnean izan ezik. Lokalak 30 ibilgailu baino gehiago baditu, oinezkoentzako sarbide berezia izango du, gutxienez 1,00 m-ko zabalera.

– Ilarako aparkaleku-plazetara sartzeko erroadura-korridoak 3,00 m-koak izango dira; bateriako aparkalekuen kasuan, 4,50 m-koak.

– Sartzeko eta irteteko arrapalek eta zirkulazio-kaleek hainbat eraikinetako garajei zerbitzua ematen badiete, elkarrekiko zortasunak eratu beharko dira, horien funtzionaltasuna bermatzeko. Zortasun horiek Jabetza Erregistroan inskribatu beharko dira.

D. Aireztapena.

* Garaje-erabilerearako lokaletan, aireztapen naturala edo behartua lurrunak eta gasak metatzea saihesteko behar bezain zabal proiektatuta egongo da. Aireztapenerako ez besterako aurreikusitako patio edo tximinien bitartez egingo da, eta patio edo tximinia horietara garajeetako baoak bakarrik irekiko dira. Tximiniek metro bat gaudituko dute estalkiaren altuera maila.

* Aireztapena, gutxienez, honako sistema hauen bidez egingo da:

– 20 plaza baino gutxiago dituzten garajeek 30 x 30 sekzioko aireztapen-hodi bat beharko dute estalkiraino, edo gutxienez 0,30 m²-ko azalera duen leiho bat plaza bakoitzeko.

– 20 eta 30 aparkaleku bitarteko lokalek 40 x 40ko aireztapen-hodia edo aurreko neurriko leihoa izango dute.

– 30 aparkalekutik gorako lokalek 40 x 40ko bi hodi izango dituzte garajearen kontrako mutur banatan, eta, hala badagokio, aireztapen-azterlan berezi bat egin beharko da, orduko 8 bolumeneko aire-berritze lortzeko.

Laugarren azpisekzioa. Instalazioen eraikuntza kalitatearen eta funtzionaltasunaren baldintzak

50. artikulua. Baldintza orokorrak.

Plan Orokor honen babesean eraikitzen diren bizitegi-erabilerearako eraikinak indarrean dagoen araudi orokorrak eskatzen dituen eraikuntza-kalitateari eta instalazioen funtzionaltasunari buruzko baldintzetara egokituko dira.

Horretarako, araudi horretan eskatzen diren gutxieneko baldintzak bete beharko dituzte honako hauei dagokienez: egitura-egonkortasuna; istripuen eta ezbeharren aurreko segurtasuna; eurriaren eta hezetetasunaren aurreko estankotasuna; egokitzapen termiko eta akustikoa; lokalen aireztapena eta keak eta gasak ebakutzera; ur-hornidurako, saneamenduko, elektrizitateko, telekomunikazioetako eta gaseko sareak bezalako zerbitzuen hornidura, eta abar.

m²(t), y de 5,00 m para garajes de superficie superior a la citada. 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 16 %, y en los tramos curvos del 12 %; excepcionalmente, se admitirán pendientes de hasta el 20 %.

– 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 5 %.

– 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 2,10 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 de cierre automático excepto cuando se trata de garajes de viviendas unifamiliares. Si el local alberga más de 30 vehículos, dispondrá de acceso independiente para peatones, con un ancho mínimo de 1,00 m.

– 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, que habrán de inscribirse en el Registro de la Propiedad.

D. 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 de aparcamiento dispondrán de tubo de ventilación de 40 x 40 o ventana de las dimensiones anteriores.

– Los locales de más de 30 plazas de aparcamiento dispondrán de 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 consiga un mínimo de 8 renovaciones de aire por hora.

Subsección cuarta. Condiciones de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 50. Condiciones generales.

Los edificios destinados a usos residenciales que se construyan al amparo de este Plan General se adecuarán a los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidos por la normativa general vigente.

Con ese fin, 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; dotación de servicios como redes de suministro de agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones y gas; etc.

Era berean, modu osagarrian aplikatuko dira Babes Ofizialeko Etxebizitzak erregulatzen dituzten arauetan arlo honi buruz jasotako xedapenak, edo horien ordezeko gisa ematen direnetan jasotakoak, halakotzat jotzen diren etxebizitzetan.

51. artikulua. Lokalen akabera eta gutxieneko instalazioak.

1. Akabera eta instalazioak arautzeko baldintzak arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira.

Testuinguru honetan, bizitegi-erabileretarako lokalak direnez, eta horien araubide juridikoa edozein dela ere (etxebizitza babestuak, sustapen libreko etxebizitzak ...), babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituzten xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

Osagarri gisa, xedapen horietan arautu gabeko gaiei eragiten dieten neurrian, eta xedapen horietan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren heinean, artikuluko honen 2. eta 3. paragrafoetan azaldutako baldintzak aplikatuko dira.

2. Etxebizitzarako lokalak:

* Etxebizitzetako zoru, sabai eta hormek estaldura amaitua izango dute beti.

* Sukaldeetan eta komunetan estaldura hori iragazgaitza eta garbitzeko egokia (era trinkoan eta ohizkoan) izango da zoruaren eta hormetan.

* Etxebizitzek gutxieneko instalazio hauek izango dituzte:

– Ur hotzaren hornidura eta ur bero sanitarioaren instalazioa.

– Euri-uren eta ur beltzen saneamendua.

– Argiteriarako eta etxeko erabileretarako elektrizitate hornidura.

– Berokuntza, berogailu elementuak barne. Berokuntza-sistema bat jasateko instalazio elektriko ongi dimentsionatu bat jartzea onartuko da, iturri elektriko berokuntza sistema jartzekotan.

– Telekomunikazio-instalazioak (irratiko eta telebistako antena kolektiboko telefonia eta kanalizazioak).

* Berariaz debekatuta dago galdarak edo antzekoak eta, oro har, edozein motatako etxeresna elektrikoak (garbigailuak, etab.) jartzea etxebizitzaren kanpoaldean (balkoiak, etab.); elementu horiek esekileku erdi itxiak edo saretak edo antzekoak dituzten espazioetan baino ez dira baimenduko.

Eraikuntza-obretan, Telekomunikazioei buruzko maiatzaren 9ko 9/2014 Lege Orokorraren 45. artikuluan eta hura garatzen duen araudian xedatutako aplikatuko da, eta haren aplikazio-eremuan sartzen diren eraikinak behar diren azpiegituz hornituko dira, eraikinotako biztanleei eta erabiltzaileei telekomunikazio-zerbitzuetarako sarbidea errazteko.

3. Bizitegi-erabileretarako ez diren lokalak:

* Lokalek gutxieneko zerbitzu eta instalazio hauetarako hartuneak izango dituzte:

– Ur hornidura.

– Euri-uren eta ur beltzen saneamendua.

– Elektrizitate hornidura.

– Telekomunikazio-instalazioak (irradi eta telebistako antena kolektiboko telefonia eta kanalizazioak, etab.).

* Publikoarentzat xedatutako espazioetan edo pertsonak era jarraian egoteko espazioetan, zoru, sabai eta hormek estalgarri amaitua zango dute beti.

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 51. Acabado e instalaciones mínimas de los locales.

1. Las condiciones reguladoras de dichos acabado e instalaciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En ese contexto, tratándose de locales destinados a usos residenciales, y cualquiera que sea el régimen jurídico de los mismos (viviendas protegidas, viviendas de promoción libre...) serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Complementariamente, en la medida en que incidan en cuestiones no reguladas en esas disposiciones, y sean compatibles con los criterios establecidos en ellas, serán de aplicación las condiciones expuestas en los siguientes apartados 2 y 3 de este artículo.

2. 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, etc.); ese tipo de elementos únicamente se autorizarán en espacios destinados a tendederos semicerrados o que cuenten con celosías o similares.

En las obras de edificación será de aplicación lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, y la normativa que lo desarrolla, dotando a las edificaciones incluidas en su ámbito de aplicación con las infraestructuras necesarias para facilitar el acceso a los servicios de telecomunicación a los habitantes y usuarios de dichas edificaciones.

3. Locales destinados a usos no residenciales:

* Los locales estarán dotados de acometidas para los siguientes servicios e instalaciones mínimos:

– 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, etc.).

* 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.

* Sukaldeetan eta komunetan, estalgarri hori iragazgaitza eta garbitzeko egokia (era trinkoan eta ohizkoan) izango da zoru-ruetan eta hormetan.

* Ostalaritza edo aisialdi-erabileretarako lokaletarako komunak eta horien osagaiak ondoren zehazten diren irizpideen arabera izango dira, jendearentzako espazioen azaleraren arabera:

– 30 m² edo gutxiagoko azalera (erabilgarria): komunentzia, konketatun komun-aurre batekin.

– 100 m²-ko azalera (erabilgarria) edo txikiagoa: bi komunentzi (gizonak/emakumeak), konketatun komun-aurre bakarrekin (gizonen komunean pixalekua gomendatzen da).

– 200 m²-ko azalera (erabilgarria) edo txikiagoa: bi komun edo bainugela bereizi (gizonak/emakumeak), gizonen kasuan komunentzi bat, pixatokia eta konketa dituen; eta emakumeen kasuan bi komunentzi eta bi konketa dituen.

– 200 m²-tik gorako azalera (erabilgarria): 100 m² (erabilgarri) gehigarri bakoitzeko zuzkidura handitu egingo da komun batekin eta pixatoki batekin gizonen komunean, eta komun batekin eta konketa batekin emakumeen komunean.

* Komunek erabili eta botatzeko paperezko eskuoihalak edo aire beroko eskuen lehorgailua eta xaboi-dosifikagailua izango dituzte.

* Publikoarentzako zerbitzu-barra duten ostalaritza-establizimenduek ur-hartune bat edo gehiago eta dagozkien hustubideak izango dituzte bertan.

52. artikulua. Saneamendu-instalazioak.

1. Akabera eta instalazioak arautzeko baldintzak arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira.

Testuinguru honetan, bizitegi-erabileretarako lokalak direnez, eta horien araubide juridikoa edozein dela ere (etxebizitza babesuak, sustapen libreko etxebizitza...), babes ofizialeko etxebizitza arautzen dituzten xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

Osagarri gisa, xedapen horietan arautu gabeko gaiei eragiten dieten neurrian, eta xedapen horietan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren heinean, artikulua honen ondoko paragrafoetan azaldutako baldintzak aplikatuko dira.

2. Aparatu sanitario, harraska eta ikuztegi guztiek itxitura hidraulikoa duten hustubideak izango dituzte, erraz iristeko eta erregistratzeko moduko sistemekin.

3. Debekatuta dago saneamendu-sarera konektatutako kondar-birringailuak instalatzea.

4. Sare bereziak jarriko dira beti euri-urak eta hondakin-urak husteko.

5. Partzelaren barruan, erregistro kutxatila edo putzuen arteko eroanbideen tarteak zuzenak eta malda uniformekoak izango dira.

6. Garajeetan, hondakin-urak biltzeko instalazioa jartzea gomendatzen da, hustubide bat jarriz 200 m² (erabilgarri) bakoitzeko. Lokal bakoitzak koipeak bereizteko gailu bat izango du. Gailu hori partzelako hondakin-urak husteko sarera konektatuko da kanpoan isuri aurretik.

7. Sare bakoitza (euri-urak eta hondakin-urak) dagokion sifoi-kutxatilan amaituko da. Kutxatila hori, nolahi ere, partzelaren barruan kokatuko da, ondoren sare orokorarekin lotzeko, edo hura ordezkatzeko duen arazketa-instalazio individualizatua isurtzeko (iragaz-putzua edo antzeko instalazioa).

53. artikulua. Aireztatzeko eta erregai-produktuak husteko instalazioak.

1. Akabera eta instalazioak arautzeko baldintzak arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritakoak izango dira.

* 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:

– Superficie menor o igual a 30 m² (útiles): un inodoro con anteaseo dotado de lavabo.

– Superficie menor o igual a 100 m² (útiles): dos inodoros (hombres/mujeres) con anteaseo común dotado de lavabo (recomendado urinario en el de hombres).

– Superficie menor o igual a 200 m² (útiles): 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 (útiles): por cada 100 m² (útiles) adicionales se incrementará la dotación con 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 52. Instalaciones de saneamiento.

1. Las condiciones reguladoras de dichas instalaciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

En ese contexto, tratándose de locales destinados a usos residenciales, y cualquiera que sea el régimen jurídico de los mismos (viviendas protegidas, viviendas de promoción libre...) serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Complementariamente, en la medida en que incidan en cuestiones no reguladas en esas disposiciones, y sean compatibles con los criterios establecidos en ellas, serán de aplicación las condiciones expuestas en los siguientes apartados de este artículo.

2. Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos dispondrán de desagües con cierre hidráulico, con sistemas fácilmente accesibles y registrables.

3. Se prohíbe la instalación de trituradores de residuos conectados a la red de saneamiento.

4. Se dispondrán en todo caso redes separadas para la evacuación de las aguas pluviales y de las aguas residuales.

5. En el interior de la parcela los tramos de conducciones entre arquetas o pozos de registro, serán rectos y de pendiente uniforme.

6. En garajes es recomendable la instalación de recogida de aguas residuales, disponiéndose un sumidero por cada 200 m² (útiles) de superficie. Cada local contará con 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.

7. Cada una de las redes (pluviales y residuales) terminará en la correspondiente arqueta sifónica que se emplazará, 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 53. Instalaciones de ventilación y evacuación de productos de combustión.

1. Las condiciones reguladoras de dichas instalaciones serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia.

Testuinguru honetan, bizitegi-erabileretarako lokalak direnez, eta horien araubide juridikoa edozein dela ere (etxebizitza babestuak, sustapen libreko etxebizitzak ...), babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituzten xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatuko dira.

Osagarri gisa, xedapen horietan arautu gabeko gaiei eragiten dieten neurrian, eta xedapen horietan ezarritako irizpideekin bateragarriak diren heinean, artikulua honen ondoko paragrafoetan azaldutako baldintzak aplikatuko dira.

2. Instalazioen baldintza orokorrak.

A. Aireztapen-instalazioak:

Kolektore orokorreko aireztapen-tximinien instalazioek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

– Hodiak (kolektoreak eta hodi indibidualak) bertikalak izango dira beren ibilbide osoan, eta material erregaitzez eraikita egongo dira.

– Kolektoreak 400 cm²-koak izango dira gutxienez, eta hodi indibidualak 150 cm²-koak.

– Hodiak kanpoko girotik termikoki babestuta egongo dira, tximiniaren tiro zuzena zailduko duten tenperatura-galerak saihesteko.

– Aireztapen-kolektoreei ezin izango diete egin errekuantza-keak kanporatzeko hodi indibidualik.

– Kolektorearen goialdean xurgagailu estatiko bat jarri beharko da.

– Instalazioa arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako baldintza teknikoetara egokituko da.

B. Errekuntza produktuak husteko instalazioak:

– Keak eta gasak kanporatzeko instalazioek arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, suteetatik babesteko ordenantza barne.

– Eraikuntza berriko jarduketetan eta lehenik dauden eraikinen eraberritze integralean, debekatuta dago kea eta gasak fatxadatik edo patiotik ateratzea.

– Tximiniak, banakakoak nahiz kolektiboak, estalkiraino igaroko dira, eta eraikinen barruan jarri beharko dira.

– Tximiniak gutxienez teilatu-hegalaren gainetik 2,00 m irten-go dira, eta 1,00 m teilatu-gailurren, hormen edo 10,00 m baino gutxiagoko distantziara dagoen edozein oztoporen gainetik.

– Lehenik dauden eraikinetan, estalkira tximinia instalatzea ezinezkoa denean, fatxadara edo patiora ebakutzeko baimena eman ahal izango da, baldin eta tiro behartuko aparatuek badira; tiro naturalekoak ez dira baimenduko. Edozein ebakuntza instalazio lurzoru urbanizatuaren sestratik 3,00 m-tik gora kokatuko da eta zarata eta usainak direla-eta eragozpenak sortzea saihesteko sistema bereziak izango dituzte.

– Gaian aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritakoa betezea eragotzi gabe, patioak gutxienez 3,00 m²-ko azalera izango du, 1,00 metroko diametroa duen zirkulu bat bertan inskribatu daitekeela.

Gutxienezko aireztapena 2,00 m²-koa izango da.

– Ke-irteera baten eta, angeluan, aurre nahiz edo albo aireztapen-baoren arteko gutxienezko distantzia 3,00 m-koa izango da. Halaber, albo hormako baoetatik ere 3,00 m-ra egongo da, ke irteera alboko horma horretatik 1,00 m baino gutxiagora baldin badago.

– Horma-atal berean kokatutako baoren kasuan, distantzia 0,40 m-koa izango da.

– Ke konbergenteen eta dibergente edo paraleloen irteeren arteko distantzia 3,00 m eta 0,60 m-koa izango da, hurrenez hurren.

En ese contexto, tratándose de locales destinados a usos residenciales, y cualquiera que sea el régimen jurídico de los mismos (viviendas protegidas, viviendas de promoción libre...) serán de aplicación los criterios establecidos en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Complementariamente, en la medida en que incidan en cuestiones no reguladas en esas disposiciones, y sean compatibles con los criterios establecidos en ellas, serán de aplicación las condiciones expuestas en los siguientes apartados de este artículo.

2. Condiciones generales de las instalaciones.

A. Instalaciones de ventilación:

Las instalaciones de chimeneas de ventilación con colector general deberán cumplir las condiciones siguientes:

– 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.

– Los conductos estarán protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

– No podrán acometer a los colectores de ventilación conductos individuales de evacuación de humos de combustión.

– El colector deberá coronarse con un aspirador estático.

– La instalación se adecuará a los condicionantes técnicos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

B. Instalaciones de evacuación de productos de combustión:

– Las instalaciones de evacuación de humos y gases deberán cumplimentar las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia, incluida la ordenanza de protección de incendios.

– En actuaciones de nueva construcción y reforma integral de edificios preexistentes, 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 cumbreras de tejados, muros o cualquier obstáculo distante menos de 10,00 m.

– En edificios preexistentes, cuando no sea factible la instalación de chimenea a cubierta, podrá autorizarse la evacuación a fachada o patio, siempre que se trate de aparatos de tiro forzado, no autorizándose los de tiro natural. Cualquier tipo de instalación de evacuación se dispondrá 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.

– Sin perjuicio de cumplir lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia, 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 emplazados en el mismo paño dicha distancia será de 0,40 m.

– La distancia entre salidas de humos convergentes y divergentes o paralelas, será de, respectivamente, 3,00 m y 0,60 m.

3. Bizitegi-erabileretarako ez diren lokalak:

A. Eraikinaren kanpoaldera aireztapen zuzenik ez duten komunek ondoko aireztapen sistemetakoa batzuk eduki beharko dituzte:

– Hodi bidezko aireztapena, aurreko atalean ezarritako baldintzen arabera.

– Bitarteko mekanikoen bidezko aireztapen behartua, gutxienez 30 m³/h-ko emaria bermatzen duena eta ofizialki homologatutako sistema baten arabera dena.

– 1,00 m-ko diametroa edo handiagoa duten patio-aireztapena.

B. Sukaldeek ondoko aireztapen eta ke hustuketako elementuak izango dituzte:

– Lokalaren aireztapen orokorrerako hodi bat, zeinarentzat kolektore nagusirako soluzioak onartzen baitira.

– Sukaldeko kea eta gasak modu aktibatuan kanporatzeko hodi independente bat. Sukaldea gela beraren barruan dagoenean, hodi horrek haizagailu zentrifugo bat izan beharko du, orduko 300 m³ ateratzen direla ziurtatzeko.

– Hodi independente bat berogailutik edo ur beroko eta kalfakzioko galdaratik datozen errekuntza-gasetarako, hori sukaldean bertan baldin badago.

4. Bizitegitarako ez diren erabileretarako lokalak (aparkaleku eta garaje erabilerak izan ezik):

– Aireztapen mekanikoa izateko, instalazioaren proiektu xehatua aurkeztu beharko da, gaien eskumena duen teknikari batek sinatua. Horretarako behar diren makinak, girotzeko makinak barne, lokalaren barruan kokatu beharko dira.

– Hala beharrak aurreikustearren, oin berriko eraikinek behiko solairuan edo solairuartearen aireztapen-eroanbideak izan beharko dituzte bizitegitarako ez diren lokalentarako, etxebizitzetatik independenteak, eta gutxienez 1.000 cm² izango dituzte lokaleko 200 m² (s)-ko edo frakzioako.

– Langileen komunak eta aldagelak etxebizitzetarako ezarritako sistemetakoa batzuen bidez aireztatuko dira.

– Ostalaritza edo aisialdi-jardueren kasuan, aireztapen behartua izatea eskatuko da, oro har.

– Lokaletan, publikoarentzako zerbitzugunean sukaldea, frijigailua, erretegia, plantxa, labea edo antzeko instalazio bat dagoenean, kea eta gasak kanporatzeko hodi independente bat jarri beharko da nahitaez, gutxienez 200 cm²-ko sekzioakoa. Hodi horrek 300 m³/h-ko erauzketa ziurtatuko duen aireztagailu zentrifugoa izan beharko du.

– Leihoak ireki eta itxekoak izan daitezke, eta aireztapen naturaleko aireztapenerako erabili ahal izango dira jarduera-orduetan, baldin eta kanpoaldera zaratarik eta usainik ez transmititzea eta ez igortzea bermatzen bada, bai eta jarduerako orduetatik kanpo ere.

– Sukaldeetan, aurreko atalean etxebizitzetako sukaldeetarako ezartzen diren aireztapenerako eta keak eta gasak husteko baldintza berberak eskatuko dira.

5. Garaje-erabilerarako lokalak:

Eraikuntzaren Kode Teknikoan (CTE) ezarritakoari jarraituko zaio.

54. artikulua. Dardara eta zaraten kontrola.

Bizitegi-eraikinak, lokalak eta horien zatiak arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

Horri dagokionez, aipatutako lokalak izango dituzten erabilerak behar bezala eta zehazki hartuko dira kontuan.

3. Locales destinados a usos residenciales:

A. Los cuartos de aseo que no tengan ventilación directa al exterior del edificio deberán disponer de algunos de los siguientes sistemas de ventilación:

– Ventilación por conducto, de acuerdo con las condiciones establecidas en el apartado anterior.

– Ventilación forzada por medios mecánicos que garantice un caudal mínimo de 30 m³/hora y responda a un sistema oficialmente homologado.

– Ventilación por patios de diámetro mayor o igual a 1,00 m.

B. 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.

– Un conducto independiente destinado a la evacuación activada de humos y gases procedentes de la cocina. Cuando la cocina esté 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.

4. Locales destinados a usos no residenciales (excluidos los usos de aparcamiento y garaje):

– Para la disposición de ventilación mecánica se exigirá la presentación de un proyecto detallado de la instalación, suscrito por un facultativo competente en la materia. La maquinaria necesaria con ese fin, incluida la de, en su caso, climatización, se deberá situar en el interior del local.

– En previsión de ese tipo de necesidades, los edificios de nueva planta deberán disponer de conducciones para la 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 recreativas, 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 de 200 cm². Dicho conducto deberá contar con un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m³/hora.

– Las ventanas podrán ser practicables y ser utilizadas como soporte de ventilación natural en horas de actividad si se garantiza la no transmisión y/o emisión de ruidos y olores al exterior, así como su utilización, en todo caso y 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.

5. Locales destinados a uso de garaje:

Se estará a lo establecido en el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 54. Control de vibraciones y ruidos.

Las edificaciones residenciales, y los distintos locales y partes de las mismas, se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia.

A ese respecto, serán objeto de la debida y precisa consideración los usos a los que se destinen los citados locales.

Bosgarren azpisekzioa. Bizitegirako eraikinen segurtasun baldintzak

55. artikulua. Baldintza orokorrak.

Bizitegi-partzeletan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako segurtasun-baldintzak aplikatuko dira, Eraikuntzaren Kode Teknikoa barne.

Baldintza horiek lehenatasunez aplikatuko dira baldin eta Hirigintza-arau hauetan jasotakoak baino murriztaileagoak badira edo eskakizun-maila handiagoak badituzte.

Era berean, babes ofizialeko etxebizitzak arautzen dituzten xedapenetan ezarritako baldintzak modu osagarrian aplikatuko dira.

56. artikulua. Baoen babesa.

Baoak eta desnibelak, pertsonak erortzeko arriskua ekar dezaketeko, 1,00 m-ko edo 1,10 m-ko gutxieneko altuerako karela edo baranda batez babestuta egongo dira, babesten duten desnibelaren arabera.

Babes-altuera horren azpitik ez da egongo 0,10 m-tik gorako hutsunerik, ezta zoru-arrasean 0,05 m-tik gorako artekarik, ezta karela edo baranda eskalatzeko aukera ematen duen elementurik ere.

57. artikulua. Teilatueterako eta estalkietarako irteerak.

1. Bizitegi-erabilera duen eraikin orok teilatura irteera zuzen eta irisgarri bat izan beharko du eskailera kaxa bakoitzean. Horren gutxieneko neurriak 0,60 x 0,60 m izango dira.

Irteera hori erraz ireki ahal izango da, giltzarik edo sarrailarik erabili gabe, eta kanporantz irekiko da.

Irteera hori estalki inklinatu batera iristen denean, barruko edo kanpoko aldean zirrindolak edo barra finkoak izango ditu, balizko erabiltzaileek segurtasun-arnes edo sokak lotu ahal izateko.

2. Familia bakarreko etxebizitzaren kasuan, estalkirako sarbidea gela itxi batetik egin ahal izango da.

Seigarren azpisekzioa. Tratamendu estetikoari buruzko baldintzak.

58. artikulua. Fatxaden baldintza erregulatzaileak.

Proiektatutako eraikin berrien fatxaden konposizioak errespetatu egingo ditu Errezilen dauden eraikinenak.

Kanpoko fatxadetan esekilekuak badaude, kanpotik esekitako arropa ez ikusteko elementuekin estali beharko dira, eta elementu horien diseinua eraikinaren fatxada osoan integratu beharko da.

Fatxaden gainean garatzen diren errotuluek, argi-iragarkiek edo apaindurek 0,20 m-ko irtengunea izango dute gehienez, eta gutxienez 3 m-ko altueran kokatuta egon beharko dute. Fatxadaren konposizio orokorrarekin bat etorri jarriko dira, haren konfigurazio orokorra aldatu edo desitxuratu gabe. Ezingo dituzte fatxadako elementu iraunkorren lekua hartu beheko solairuan, ezta haiekiko perpendikularrean jarri ere.

59. artikulua. Eraikinetan erabili beharreko materialen baldintza arautzaileak.

Eraikinetan erabiliko diren materialak (berriak zein eraberritu eta ordeztuko direnak) honako hauek izango dira:

— Fatxadak:

Harria edo adreiluzko edo blokezko itxura erabiliko da, kanpotik zarpiatua eta margotua. Era berean, bistako adreilu errustikoa edo gorria, jarri ahal izango da, baita kalitate-akabera duen ageriko hormigoia, hormigoizko elementu aurrefabrikatuak, egu-

Subsección quinta. Condiciones de seguridad de las edificaciones residenciales

Artículo 55. Condiciones generales.

En las parcelas residenciales se aplicarán las condiciones de seguridad establecidas en las disposiciones legales vigentes, incluido, en particular, el Código Técnico de la Edificación.

Esas condiciones serán de aplicación prevalente en los casos en los que sean más restrictivas y/o conlleven niveles de exigencia mayores que las contenidas en estas Normas Urbanísticas.

Asimismo se aplicarán con carácter complementario las condiciones establecidas en las disposiciones reguladoras de las viviendas de protección oficial.

Artículo 56. Protección de huecos.

Los huecos y desniveles, siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, estarán protegidos por un antepecho o una barandilla de 1,00 m o de 1,10 m de altura mínima, en función del desnivel que protejan.

Por debajo de esa altura de protección no habrá hueco de dimensión mayor de 0,10 m, ranuras a ras de suelo mayores de 0,05 m, ni elementos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Artículo 57. Salidas a tejados y cubiertas.

1. Todo edificio de uso residencial dispondrá de una salida directa y de fácil accesibilidad desde cada caja de escalera al tejado. Sus dimensiones mínimas serán de 0,60 x 0,60 m.

Dicha salida se deberá poder abrir fácilmente, sin empleo de llaves o cerraduras y su apertura se realizará hacia el exterior.

Cuando esa 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.

2. En el caso de viviendas unifamiliares, el acceso a la cubierta podrá realizarse desde una habitación cerrada.

Subsección sexta. Condiciones de tratamiento estético

Artículo 58. Condiciones reguladoras de las fachadas.

La composición de las fachadas de los nuevos edificios proyectados será respetuosa con las de los edificios existentes en Errezil.

En el caso de que existan tendedores en fachadas exteriores, estos 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.

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se desarrollen sobre las fachadas tendrán un saliente máximo de 0,20 m, y deberán estar situados a una altura mínima de 3 m. Se colocarán 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 en planta baja ni situarse perpendicularmente a ella.

Artículo 59. Condiciones reguladoras de los materiales a emplear en las edificaciones.

Los materiales a emplear en las edificaciones (tanto nuevas como en las existentes que sean objeto de reforma y sustitución) serán los siguientes:

— Fachadas:

Se utilizará la piedra o el cerramiento de ladrillo o bloque, rasado exteriormente y pintado. Del mismo modo, se podrá incluir ladrillo caravista rústico o rojo, así como hormigón visto con acabados de calidad, elementos prefabricados de hormigón, recu-

rrezko estaldurak eta antzeko itxura eta kalitatea duten beste material batzuk ere, betiere neurri batean (guztien baturak fatxaden azalera osoaren % 25 emango du gehienez); azken horien kasuan, laginak alde aurretik aurkeztea eskatuko da, eta Udalak erabakiko du onartzea.

– Estalki inklinatuak:

Zeramikazko teila naturalez edo zeramikaren antzeko kolore eta testurako hormigoizko teilaz amaituko da. Debekatuta dago zuntz-zementuzko plakak, asfaltikoak, arbelak, metalezko txapak, etab. erabiltzea. Azalera txikiko elementuetan (begiratoiak, hegalkinak) kobrea bezalako material nobleak erabili ahal izango dira horiek estaltzeko.

– Arotzeria:

Kanpoko arotzeria egur naturalezkoa edo kolore egokitan margotua izango da. Beste material batzuetako arotzeriak erabiltzea onartuko da (PVC, arotzeria metalikoa), kolore egokietan edo lakatuta badaude.

– Karelak, barandak: Eskalatzearen aurkakoak izango dira.

60. artikulua. Partzelen itxitura.

Partzela pribatuetako itxiturak harlangaitzez edo harriz xafatutako hormigoizko hormatxo edo metalezko itxituradun hormatxo egingo dira, gehienez metro bateko altuerakoak, edo gehienez ere 1,50 m-ko altuerako landare-elementuen bidez.

Partzelen itxituratik bidearen aurrealdearainoko distantzia 1 m-koa izango da gutxienez, lur-berdinketaren ertzetik.

Zazpigarren azpisekzioa. Jabari baldintza orokorrak

61. artikulua. Domeinu araubide orokorra.

1. Bizitegitarako partzelak jabari pribatukoak edo ondarekoak izango dira, indarrean dagoen Hirigintza-plangintzan, Plan Orokor hau barne, ezarritako baldintzetan eta mugekin.

2. Lursail horien barruan Administrazioaren titulartasunezko jabari publikoko ondasunak egon daitezke.

62. artikulua. Erabilera publikoko zortasunei buruzko baldintzak.

1. Kasu bakoitzean, Hirigintza-plangintzaren, Plan Orokor hau barne, ondoriozko zerbitzu-azpiegituren hoditerietarako erabilera publikoko eta igarobideko zortasun-eskubide errealek formalizatuko dira Errezilgo Udalaren alde, bai eta haren garrantzian sustatu beharreko proiektuen ere (urbanizazio-obren proiektuak barne).

2. Hirigintza-plangintzaren ondorioz bizitegi-erabilerako partzelen gainean sortzen diren oinezkoen zirkulaziorako eta egonaldirako erabilera publikoko zortasunak inolako mugarik gabe egikaritzeko dira. Eragindako lursailetan ez da onartuko aipatutako murriztapenak eragiten dituzten elementuak eraikitzea edo jartzea, salbu eta Udalak berariaz baimentzen badu, indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideen arabera.

3. Aurreko irizpideak aplikagarriak izango dira, halaber, jada garatuta dauden bizitegi-erabilerako partzeletan, erabilera publikoko zortasunak finkatzen direnean, nahiz eta zortasun horiek ez diren berariaz adierazten dagokion Hirigintza-plangintzan.

4. Erabilera publikoko zortasun horien eraginpeko partzeletan edo lursailetan, Udalarik dagokio honako obra hauek egikaritzea eta ordaintzea:

– Argiteria publikoa, lursail horien jabeek instalatutako argipuntu gehigarriekin edo beharrezkoak ez direnekin zerikusia duten izan ezik.

– Azaleko akaberak asfaltozko oihaletaraino, horiek kontuan hartu gabe.

– Errebestimenduak, lokalen eta sabaien fatxadetakoak izan ezik.

brimientos de madera y otros materiales de similar aspecto y calidad, de modo parcial (la suma de todos ellos supondrá como máximo 25 % de la totalidad de la superficie de las fachadas), para el caso de estos últimos se exigirá la presentación previa de muestras siendo decisión del Ayuntamiento su aceptación.

– Cubiertas inclinadas:

Se terminará con teja cerámica en su color natural o teja de hormigón de color y textura similares a la cerámica. Se prohíbe la utilización de materiales como las placas de fibrocemento, asfálticos, pizarras, chapas metálicas, etc. En elementos de pequeña superficie (miradores, vuelos) podrá utilizarse materiales nobles como el cobre para la cubrición de los mismos.

– Carpintería:

La carpintería exterior será de madera natural o pintada en colores apropiados. Se admitirá la utilización de carpinterías de otros materiales (PVC, carpintería metálica) pintados o lacados en colores apropiados.

– Antepechos, barandillas: Serán anti escalables.

Artículo 60. Cierres de parcela.

Los cierres de las parcelas privadas se realizarán de mampostería o con muretes de hormigón chapeado de piedra o con cierre metálico, de altura no superior a un metro o por medio de elementos vegetales con altura no superior a 1,50 m.

La distancia de los cierres de las parcelas al frente del vial será como mínimo de 1 m, al borde de la explanación.

Subsección séptima. Condiciones generales de dominio

Artículo 61. Régimen general de dominio.

1. Las parcelas residenciales serán de dominio privado y/o patrimonial en las condiciones y con las limitaciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General.

2. Dentro de las referidas parcelas podrán existir bienes de dominio público titularidad de la Administración.

Artículo 62. Condiciones relativas a las servidumbres de uso público.

1. Se formalizarán en cada caso, a favor del Ayuntamiento de Errezil, los derechos reales de servidumbre de uso público y paso de conducciones de infraestructuras de servicios resultantes del planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, y de los proyectos a promover en su desarrollo (incluidos proyectos de obras de urbanización).

2. Las servidumbres de uso público de circulación peatonal y estancia resultantes del planeamiento urbanístico sobre las parcelas de uso residencial se ejercerán sin ninguna restricción. En los terrenos afectados por las mismas no se permitirá la construcción o colocación de elementos que den lugar a las citadas restricciones, salvo que el Ayuntamiento lo autorice expresamente de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones vigentes.

3. Los criterios anteriores serán de aplicación, asimismo, en 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 correspondiente planeamiento urbanístico.

4. En las parcelas y/o terrenos afectados por las citadas servidumbres de uso público, corresponderá al Ayuntamiento la ejecución y el abono de las obras y los costes de mantenimiento de:

– El alumbrado público, excluidos los relacionados con los puntos de luz adicionales o innecesarios instalados por los propietarios de esos terrenos.

– Los acabados superficiales hasta las telas asfálticas, sin incluir éstas.

– Los revestimientos, con excepción de los de las fachadas de locales y techos.

Era berean, Udalarri edo zerbitzuak hornitzen dituzten konpainiei dagokie partzelari eragiten dioten azpiegitura orokorren sareetako elementuen mantentze-lanak egitea.

Era berean, lursail horietan, jabeen kontura izango dira atarripeen barne-fatxaden Kontserbazioa, egiturazko elementuak, isolamenduak eta iragazgaizteak, bai eta, hala badagokio, hiri-zerbitzuen sareak partzelara lotzekoak ere.

5. Finka edo eraikinetan obrak egiteari edo eraisteari lotuta arrazoiengatik zortasun publikoa osatzen duten elementu horiei eragiten bazaie, finkaren jabeak behin-behineko zerbitzua mantendu beharko du obrak egiten diren bitartean, eta eraginpeko elementuak birjarri beharko ditu Udalak adierazitako baldintzetan.

63. artikulua. Zerbitzu-elementuak jartzea eta fatxadak altxatzea.

Udalak, bere kontura, euskarriak, seinaleak edo interes orokorreko beste edozein zerbitzu-elementu instalatu, ezabatu edo aldatu ahal izango ditu, eta jabeek onartu egin beharko dituzte, baldin eta hori egitea beharrezkoa edo komenigarria bada, eta espazio publikoetan horiek ezartzeko beste aukera egokirik ez badago.

64. artikulua. Partzelen arteko zortasunak.

1. Baldintza orokorrak.

Bizitegi-erabilerako partzelek eta horiek okupatzen dituzten eraikinek zortasunak bete beharko dituzte, hain zuzen ere, horien jabeek plangintzatik eratorritako eskubideak erabat eta askatasunez baliatu ahal izan dituzten.

2. Garajeetara sartzeko zortasunak.

Bizitegi-erabilerako partzeletako garajeetarako sarbideak, bai eta, hala badagokio, horien barneko bideak (eta partzela bera, garajeak eraiki ez badira) ere, partzela mugakideetako garajeetarako sarbidea ahalbidetzeko beharrezkoak diren zortasunen mende egongo dira.

65. artikulua. Nahitaezko jabetza loturak.

Aurreikusitako eta baimendutako eraikigarritasunaren ondorioetarako zenbatu gabeko estalkipeko espazioak ezin izango dira inola ere jabetza-elementu independente gisa inskribatu Jabetza Erregistroan.

Espazio horiek, zatiketa baten ondorio ez direnean, etxebizitzek edota eraikina okupatzen duten gainerako erabilerak osatzen duten komunitateari erantsitako jabekidetzak elementu gisa eratu beharko dira, eta elementu berezietan azpizatitzen badira, etxebizitzei eta eraikina osatzen duten gainerako lokalei erantsitako elementu zatietan gisa.

BIGARREN SEKZIOA. Partzela industrialen («b» partzelak) eraikingintzaren eta erabileraren Ordenantzak

66. artikulua. Eraikigarritasuna eta eraikinen forma arauetako baldintza orokorrak.

1. Kasu bakoitzean, partzela industrialak Plan Orokor honetan, plangintza xehatua edo garapenean sustatu beharreko xehetasun-azterlanetan ezarritako Hirigintza-eraikigarritasuna eta eraikuntzaren forma erregulatzeko baldintzetara egokituko dira.

2. Partzelak erabiltzeko eta aprobetxatzeko baldintza orokorrak:

– Partzela industrialetan, eraikinen-lerrokaduretara egokitu beharko dira eraikuntzak, hain zuzen ere, bai kokatuta dauden eremuko Arau Partikularretan ezarritakoetara, bai Plan honek

Corresponderá asimismo al Ayuntamiento, o a las correspondientes compañías suministradoras de servicios, el mantenimiento de los elementos de las redes de infraestructuras generales que afecten a la parcela.

A su vez, en esos terrenos correrá a cargo de sus 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.

5. Siempre que por razones asociadas a la ejecución 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.

Artículo 63. Colocación de elementos de servicio y señalización en las fachadas.

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 otras alternativas adecuadas de implantación de los mismos en los espacios públicos.

Artículo 64. Servidumbres entre parcelas.

1. Condiciones generales.

Las parcelas de uso residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios de las mismas puedan ejercer plena y libremente los derechos que dimanen del planeamiento.

2. Servidumbres de acceso a garajes.

Los accesos a los garajes de las parcelas de uso residencial, así como, en su caso, el viario interior de los mismos (y la propia parcela, si los garajes no hubiesen sido construidos) quedarán sometidos a las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a los garajes de las parcelas colindantes.

Artículo 65. Vinculaciones de propiedad obligatoria.

Los espacios bajocubierta no computados a los efectos de la edificabilidad prevista y autorizada en ningún caso podrán ser inscritos en el Registro de la Propiedad 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.

SECCIÓN SEGUNDA. Ordenanzas de edificación y uso en parcelas industriales (parcelas «b»)

Artículo 66. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación.

1. Las parcelas industriales se adecuarán, en cada caso, a las condiciones de regulación de la edificabilidad urbanística y de la forma de la edificación establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

2. Condiciones generales de utilización y aprovechamiento de las parcelas:

– En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas bien en las correspondientes Normas Particulares del ámbito en el

finkatutako plangintza xehatuan, bai haren garapenean sustatu beharreko plangintzan eta xehetasun-azterketetan ezarritakoe-tara.

Lerrokadura horiek, ezarritako altuera-baldintzekin eta erai-kuntza-profilarekin batera, aurreikusitako eraikinaren gehienu-ko ingurutzaila definitzen dute. Nolanahi ere, kasu bakoitzean baimendutako Hirigintza-eraikigarritasunari lotutako gehieneko mugak ere errespetatu beharko ditu, eta ezin izango du aipatu-tako gehieneko ingurutzaila osorik okupatu, horrek baimendu-tako eraikigarritasunaren muga gainditzea badakar.

– Indarrean dagoen Hirigintza-plangintzan ezarritakoaren arabera eraikigarriak ez diren eta titulartasun pribatukoak diren partzela industrialen zatietan, instalazio-elementuak, zerbitzu-azpiegituren zentroak, baskulak, biltegiak edo aparkatutako ibil-gailuak babesteko teilape arinak (itxigabeak eta ez iraunkorrak) ezartzea bakarrik baimenduko da, eta horiek ez dira zenbatuko baimendutako Hirigintza-eraikigarritasuna kalkulatzeko.

– Lehendik zeuden eta Hirigintza-plangintzan zehaztutako eraikigarritasun eta bolumen-baldintza orokorrak betetzen ez dituzten eraikinak ordezkatzan dituzten eraikuntzek baldintza horiek bete beharko dituzte nahitaez.

– Industria-erabilerara bideratutako partzela eraikigarrien mugaketa, indarrean dagoen Hirigintza-plangintzan ezarritakoa, antolamendu xehatuaren zehaztapen izaera izango da. Birdio-tzeko asmoa izanez gero, xehetasun-azterlanen bidez egingo da eta indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da. Xehetasun-azterlan horiek eraikinaren lerrokadurak eta oinplanoko antolamendua aldatu ahal izango dituzte, aipatu-tako legerian ezarritako irizpideekin bat etorritz.

3. Eraikigintzaren baldintza orokorrak:

– Partzela industrialak okupatzen dituzten eraikinaren lursail urbanizatuko sestrak eta laguntza-mailak urbanizazioa finkatzen den eremu eta inguruneetako urbanizazioak izango dira; eta garapen berriko eremu eta inguruneetako urbanizazio-obren proiektuetan ezartzen direnak edo lehendik zegoen urbanizazioa aldatzen dutenetan ezarritakoak.

– Erabilera publikoko zortasunen mendeko lursailek eta/edo partzelek beren sestrak eta urbanizazio-mailak egokituko dituzte integratuta dauden espazio publikoen sestetara. Era berean, eraiki ezin daitezkeen erabilera pribatuko areek beren perimetroan aurrean dituzten espazio publikoen sestrak eta mailak mantenduko dituzte, aurkakoa adierazten den kasuetan izan ezik.

– Baimendutako gehieneko eraikin-altuera kasu bakoitzean indarrean den Hirigintza-plangintzan –Plan Orokor hau barne–ezarritakoa izango da. Altuera horren gainean, eraikina nabarmentzea ahalbidetzen duten elementu bereziak onartuko dira, gehienez ere 2,50 m-ko garaierarekin; horien azalera zenbatu egingo da baimendutako eraikigarritasunaren ondorioetarako, gardena denean izan ezik; halakoen egikaritzea, Udalaren irizpidez egokia izatearen mendean geratuko da.

Era berean, instalazioen eta ekipamendu industrialaren elementuek aipatutako gehieneko altuera gainditzea onartuko da, baldin eta beren ezaugarri teknologikoei saihetsezina egiten badute.

– Goi-solairuen gehieneko kopurua bi (2) izango da. Solairu bakoitzaren barruan zehaztutako diren ezaugarriak dituzten goitegiak edo solairuarteak eraikitzea onartuko da. Goitegien azalera ez da konputagarria izango, baina solairuarten azalera konputagarria izango da baimendutako eraikigarritasunaren ondorioetarako, eta dagokion solairuan behar bezala integratuko da.

– Dokumentu honetan aurreikusitako erabilera-baldintzak betez sotoko solairu bat eraikitzeo baimena ematen da. Solairu horren altuera libre ez da 2,50 m-tik beherakoa izango, ezta 3,50 m-tik gorakoa ere.

que estén situadas, bien en el planeamiento pormenorizado consolidado por este Plan, bien en el planeamiento y Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación prevista. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos asociados a la edificabilidad urbanística autorizada en cada caso, sin que pueda ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de la edificabilidad autorizada.

– En aquellas partes de las parcelas industriales que, de conformidad con lo establecido en el planeamiento urbanístico vigente, no resulten edificables y sean de titularidad privada, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística autorizada.

– Las construcciones que sustituyan a edificaciones preexistentes que no cumplan las condiciones generales de edificabilidad y volumen definidas en el planeamiento urbanístico deberán ajustarse obligatoriamente a dichas condiciones.

– La delimitación de las parcelas edificables destinadas a uso industrial, establecida en el planeamiento urbanístico vigente, tendrá el carácter propio de una determinación de ordenación pormenorizada. Su posible reajuste mediante la formulación de Estudios de Detalle se adecuará, en todo caso, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente. Dichos Estudios de Detalle podrán modificar las alineaciones de edificación, y la disposición en planta de la misma, de conformidad con los criterios establecidos en la citada legislación.

3. Condiciones generales de edificación:

– Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en los ámbitos y entornos en los que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las ámbitos y entornos de nuevo desarrollo y/o en los que se modifica la urbanización preexistente.

– Los terrenos y/o parcelas sometidos 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.

– La altura de edificación máxima autorizada será la establecida en cada caso en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General. Sobre dicha altura se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 m; dicha superficie computará a los efectos de la edificabilidad autorizada, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada a su oportunidad según los criterios municipales.

Se admitirá asimismo que superen la citada altura máxima los elementos de las instalaciones y el equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible.

– El número máximo de plantas altas será de dos (2). Se admitirá la construcción de altillos o entreplantas con las características que se especificarán en el interior de cada planta. La superficie de los altillos no será computable, sin embargo, la superficie de las entreplantas será computable a los efectos de la edificabilidad autorizada, y será integrada de forma adecuada en la planta a la que pertenece.

– Se autoriza, en las condiciones de uso previstas en este documento, la construcción de una planta de sótano, cuya altura libre no será inferior a 2,50 m ni mayor que 3,50 m.

4. Eraikina osatzen duten elementuen baldintza geometrikoak:

* Gutxieneko altuera librea:

– Erabilera lagungarrietarako sotoak eta erdisotoak (gara-
jea, biltegia ...): 2,50 m.

Sabaitik zintzilik dauden egitura edo instalazio-elementuek ezin izango dute, inola ere, altuera librea 2,30 m baino gutxi-
gora murriztu.

– Ekoizpenerako instalazioak: 4,00 m.

– Bulego, komun, biltegitratze eta enpresaren beste erabile-
ra osagarri batzuetarako eremuak: 2,50 m.

* Solairuarteak:

– Lokalaren eta/edo pabiloiaren azaleraren heren bat $-1/3-$,
gehenez, hartu ahal izango dute.

– Kokatuta dauden eremuan, altuera librea 2,30 m-koa
izango da goiko aldean, eta 2,50 m-koa beheko aldean.

– Biltegitarako albo-galeriak jarriz gero, nabe nagusirantz ire-
kita egon beharko dute eta ez dute 2,50 m baino zabalera han-
diagoa izango. Solairuarteetarako adierazitako altuera libreak be-
te beharko dituzte.

– Eraikinen estalkiak gehenez % 35eko malda izango du
estalki inklinatuaren kasuan; estalki lauko soluzioak baimentzen
dira.

– Fatxadaren eta estalkiaren elementu irten gisa, tximiniak,
antena eta garatu beharreko industria-jarduerari dagozkion
gainerako instalazio osagarriak bakarrik onartuko dira.

67. artikulua. Erabilera-baldintza orokorrak.

Plan Orokor honetan (dokumentu honetako 16. artikulua,
eta abar; Hirigintza Arau Bereziak, eta abar) eta bera garatzeko
sustatutako plangintza xehatua ezarritakoak dira.

68. artikulua. Funtzionaltasun, higiene, segurtasun, erai- kuntza-kalitate eta tratamendu estetiko baldintza orokorrak.

1. Plan Orokor honen babesean garatzen diren industria-
eraikinek eta instalazioek arlo horretan aplikatzekoak diren xe-
dapenek eskatzen dituzten funtzionaltasun, higiene, segurta-
sun eta kalitate-baldintzak bete beharko dituzte.

Xedapen horietan arautzen ez diren gaietan eragina duten
eta xedapen horiek bateragarriak diren neurrian, artikulua hon-
etako hurrengo paragrafoetan azaldutako baldintzak ere apli-
katuko dira.

2. Aparkaleku eta garaileen zuzkidura:

– Eraikin berrietarako gutxieneko zuzkidura, betiere indarrean
dagoen antolamendu xehatuaren testuinguruan ezarritako antola-
mendu-baldintzek ahalbidetzen badute: plaza $1/100 \text{ m}^2$ (s).

Zuzkidura hori aplikatuko da, halaber, lehendik dauden erai-
kintan jarduerak ezartzen diren kasuetan, hura gauzatzeko au-
kera objektiboen arabera.

– Sotoetan, erdisotoetan edo sestra gaineko solairu estalie-
tan gaitutako garaieek bizitegi-erabilera partzeletarako ezarri-
tako funtzionaltasun orokorreko baldintzak bete beharko dituzte.

3. Isurtzeko eta arazteko baldintzak:

Hondakin-uren kutsadura toleratu gabea eragiten duten in-
dustria-jarduerak beren arazketa-sistema propioa ezarri behar-
ko dute. Sare orokorrera isuri aurretik, lagin-kutxatila bat jarriko
da, dagozkion analisiak egin ahal izateko.

4. Condiciones geométricas de los elementos integrantes
de la edificación:

* Altura libre mínima:

– Sótanos y semisótanos destinados a usos auxiliares (ga-
raje, almacén...): 2,50 m.

En ningún caso los elementos de estructura o instalaciones
suspendidas del techo podrán reducir la altura libre a menos de
2,30 m.

– Plantas dedicadas a la producción: 4,00 m.

– Zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y
otros usos complementarios de la empresa: 2,50 m.

* Entreplantas:

– Podrán realizarse con una superficie máxima equivalente
a la tercera parte $-1/3-$ de la superficie del local y/o pabellón.

– En la zona en la que estén emplazados, 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 almacena-
miento, 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 las entreplantas.

– La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima
del 35 % en el caso de cubiertas inclinadas; se autorizan solu-
ciones de cubierta plana.

– Únicamente se permiten como elementos salientes de la
fachada y cubierta las chimeneas, antenas y demás instalacio-
nes complementarias propias de la actividad industrial a desa-
rollar.

Artículo 67. Condiciones generales de uso.

Esas condiciones son las establecidas tanto en este Plan
General (artículos 16, etc. de este documento; Normas Urbanís-
ticas Particulares; etc.), como en el planeamiento pormenoriza-
do promovido en su desarrollo.

Artículo 68. Condiciones generales de funcionalidad, hi- giene, seguridad, calidad constructiva y tratamiento estético.

1. Las construcciones e instalaciones industriales que se
desarrollen al amparo de este Plan General deberán cumplir las
condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad cons-
tructiva, exigidas por las disposiciones de aplicación en la materia.

En la medida en que incidan en materias no reguladas en
esas disposiciones, y sean compatibles con las mismas, serán
asimismo de aplicación las condiciones expuestas en los si-
guientes apartados de este artículo.

2. Dotación de aparcamientos y garajes:

– Dotación mínima en nuevas construcciones, siempre que las
condiciones de ordenación establecidas en el contexto de la orde-
nación pormenorizada vigente lo permitan: 1 plaza/100 m^2 (t).

Esa dotación será asimismo de aplicación en los supuestos
de nueva implantación de actividades en edificios preexisten-
tes, en función de las posibilidades objetivas de materialización
de la misma.

– Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o
plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos
de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso
residencial.

3. Condiciones de vertido y depuración:

Las actividades industriales que produzcan una contamina-
ción 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 rea-
lizarse los correspondientes análisis.

4. Argiztapen eta aireztapen-baldintza orokorrak:

– Azalera erabilgarriaren % 10etik gorako azalera, guztira, hartzen duten baeen bidez argiztatuko dira nabeak. Azalera horretara iristen ez den justifikatutako kasuan, gainera, aurreikusitako jarduera garatzeko behar adinako argiztapen artifiziala edukiko da eta hori, gutxienez, 20 lux-ekoa izango da biltegitarte guneetan eta igarobideetan; 50 lux-ekoa, ekoizpen edo manipulazio guneetan eta 300 lux-ekoa bulegoetan.

– Aireztapena orduko eta langile bakoitzeko 40 m³ baino gehiagoko aire fresko eta garbiaren hornidura bermatzeko adina izango da.

– Argiztapen eta aireztapen-sistema osagarriari buruz teknikari eskudunak idatzitako proiektu xehatua egin beharko da eta sistema horiek ikuskatu egingo dira lokala ireki aurretik eta edozein unetan.

– Sotoko aparkalekuek zuzeneko edo hodi bidezko aireztapen naturala izango dute. Aireztapena naturala bada, lokalak kanpoalderako baoak izan beharko ditu; aireztapena behartuta bada, azalera metro koadro bakoitzeko 15 m³/h-ko aire-berriztapena eragiteko modukoa izan beharko du.

69. artikulua. *Beste baldintza batzuk.*

Partzela industrialetan, Plan Orokor honetan bizitegi-partzelerako ezarritako baldintzak aplikatuko dira, baldin eta aurreko artikuluetan arautu gabeko gaitan eragiten badute eta partzela industrialetan eta haietan ezarri nahi den jardueraren ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bateragarriak badira.

HIRUGARREN SEKZIOA. Hirugarren sektoreko partzelen eraikuntza eta erabilerari buruzko Ordenantzak

70. artikulua. *Eraikingintzaren baldintza orokorrak.*

Hirugarren sektoreko erabileretara bideratutako partzelak kasu bakoitzean Plan Orokor honetan, plangintza xehatuan edo bere garapenean sustatu beharreko xehetasun-azterlanetan ezarritako eraikingintza-baldintzetara egokituko dira.

71. artikulua. *Erabilera-baldintza orokorrak.*

Plan Orokor honetan (dokumentu honetako 16. artikulua, eta abar; Hirigintza Arau Bereziak, eta abar) eta bera garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoak dira.

72. artikulua. *Bizigarritasun, eraikuntza-kalitate, segurtasun, tratamendu estetiko eta domeinuko baldintza orokorrak.*

1. Hirugarren sektoreko erabileretarako eraikinak eta lokalak arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira, horietan ezarri nahi diren erabilera espezifikoak arautzen dituztenak barne.

2. Aurrekoekin bateragarriak diren heinean, nagusiki bizitegi eta industria-erabileretara bideratutako partzeletarako Plan Orokor honetan ezarritako baldintzak aplikatuko dira osagarri gisa.

LAUGARREN SEKZIOA. Komunitate ekipamenduko eta zerbitzu azpiegiturarako partzelen eraikingintzaren eta erabileraren Ordenantzak

73. artikulua. *Eraikingintzaren baldintza orokorrak.*

Komunitate-ekipamendurako eta zerbitzu-azpiegiturarako partzelek kasu bakoitzean Plan Orokor honetan, plangintza xehatuan edo bere garapenean sustatu beharreko xehetasun-azterlanetan ezarritako eraikuntza-baldintzak bete beharko dituzte.

4. Condiciones generales de iluminación y ventilación:

– 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, 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.

– La ventilación será la suficiente para garantizar el suministro de aire fresco y limpio de más de 40 m³ por hora y trabajador.

– 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.

– 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.

Artículo 69. *Otras condiciones.*

Serán de aplicación en las parcelas industriales las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas residenciales en la medida en que incidan en materias no reguladas en los artículos anteriores, y sean compatibles con las características y los condicionantes propios de las parcelas industriales y de la actividad que se proyecte implantar en las mismas.

SECCIÓN TERCERA. Ordenanzas de edificación y uso de parcelas terciarias

Artículo 70. *Condiciones generales de edificación.*

Las parcelas destinadas a usos terciarios se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

Artículo 71. *Condiciones generales de uso.*

Esas condiciones son las establecidas tanto en este Plan General (artículos 16, etc. de este documento; Normas Urbanísticas Particulares; etc.), como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Artículo 72. *Condiciones generales de habitabilidad, calidad constructiva, seguridad, tratamiento estético y dominio.*

1. Los edificios y los locales destinados a usos terciarios se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de los usos específicos que se proyecten implantar en aquellos.

2. Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con las anteriores, serán de aplicación las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales.

SECCIÓN CUARTA. Ordenanzas de edificación y uso en parcelas de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios

Artículo 73. *Condiciones generales de edificación.*

Las parcelas destinadas a usos de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios se ajustarán a las condiciones de edificación establecidas en cada caso bien en este Plan General, bien en el planeamiento pormenorizado, bien en los Estudios de Detalle a promover en su desarrollo.

74. artikulua. Erabilera-baldintza orokorrak.

Plan Orokor honetan (dokumentu honetako 16. artikulua, eta abar; Hirigintza Arau Bereziak, eta abar) eta bera garatzeko sustatutako plangintza xehatuan ezarritakoak dira.

75. artikulua. Eraikinen funtzio, eraikuntza, osasun eta segurtasun baldintzak.

1. Komunitate-ekipamendurako eta zerbitzu-azpiegituretarako eraikinak eta lokalak arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko dira, horietan ezarri nahi diren erabilera espezifikoko arautzen dituztenak barne.

2. Aurrekoekin bateragarriak diren heinean, nagusiki bizitegi eta industria-erabileretara bideratutako partzeletarako Plan Orokor honetan ezarritako baldintzak aplikatuko dira osagarri gisa.

III. KAPITULUA. LURZORU URBANIZAEZINEKO ERAIKINGINTZAREN ETA ERABILERAREN ORDENANTZAK

LEHEN SEKZIOA. Xedapen orokorrak

76. artikulua. Definizio.

Lurzoru urbanizaezinean sartzen dira Hiri Antolamenduko Plan Orokor honetan horrela sailkatutako Errezil udalerriko lur-sailak.

77. artikulua. Eraikingintza eta erabilera baldintzak.

1. Baldintza orokorrak.

– Lurzoru urbanizaezinean eraikinak eta erabilerak ezartzeko, indarreko legerian, indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnetan, Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatzen den plangintzan ezarritako aurreikuspenak bete beharko dira, besteak beste.

– Eraikin eta erabilera horiek baimentzeko eta egikaritzeko prozesua osatzeko, txabolak, teilapeak eta landa-ingurunean dauden gainerako elementu degradatzaileak kentzeko beharrezkoak diren baldintzak onartuko dira, zehazkiago, jarduketa horiei kasu bakoitzean lotutako lursailen dagokienez.

– Eraikin eta erabilera horiek baimentzeko eta egikaritzeko prozesua osatzeko, urbanizazioko eta ingurunearen tratamenduko jarduketak egikaritzeko dira, aplikagarri diren legezko xedapenetan eta Plan Orokor honetan bertan ezarritakoaren arabera, eraikin eta erabilera horien baimena dela-eta kasu bakoitzean erabakitzen direnak, hain zuzen.

2. Kokaleku-baldintzak:

A. Higiene, osasungarritasun eta segurtasun-arrazoiengatik paisaia edo ingurumen-inpaktu mota oro murrizteko eta minimizatzeko, eta bestela ere gerta daitezkeen edozein ondorio kaltegarri ezabatzeke, Udalak kasu bakoitzean ezarri ahal izango ditu, horretarako planteatzen diren proposamenak aldatuz, baimendutako eraikinen kokaera eta kokaleku-baldintzak, Plan honetan berariaz eta kasu bakoitzean ezartzen diren baldintzez gain.

Baldintza horiek eragina izan dezakete bai proiektatutako eraikin berrietan, bai lehendik zeuden eraikinak eta instalazioak ordeztzeko, handitzeko eta abarretarako proposamenetan.

B. Lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinak eraitsi eta ordezkatzu gero, edo eraikin berriak eginez gero, Udalak baimena eman ahal izango du (hala eskatzen bada) edo adostu (beste irtenbide batzuk proposatutakoak baino egokiagoak direla uste bada), paisaiarekin, inpaktuekin, higieniarekin edo segurtasunarekin lotutako arrazoiengatik, edo, justifikatuz gero, egokituz jotzen duen beste edozein arrazoiengatik, lehendik dauden eraikinek okupatutako kokalekuetatik eta horiek ezartzeko proposatu diren kokaleku berrietatik kanpo ezartzea.

Artículo 74. Condiciones generales de uso.

Esas condiciones son las establecidas tanto en este Plan General (artículos 16, etc. de este documento; Normas Urbanísticas Particulares; etc.), como en el planeamiento pormenorizado promovido en su desarrollo.

Artículo 75. Condiciones funcionales, constructivas, higiénico-sanitarias y de seguridad de las edificaciones.

1. Los edificios y los locales destinados a usos de equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidas las reguladoras de los usos específicos que se proyecten implantar en aquellos.

2. Complementariamente, en la medida en que sean compatibles con las anteriores, serán de aplicación las condiciones establecidas en este Plan General para las parcelas destinadas de forma predominante a usos residenciales e industriales.

CAPÍTULO III. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO EN EL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. Disposiciones de carácter general

Artículo 76. Definición.

El suelo no urbanizable incluye los terrenos del municipio de Errezil clasificados de esa manera en el presente Plan General de Ordenación Urbana.

Artículo 77. Condiciones de edificación y uso.

1. Condiciones generales.

– La implantación de edificaciones y usos en el suelo no urbanizable se ajustará, entre otras, a las previsiones establecidas en la legislación vigente, en los instrumentos de ordenación territorial también vigentes, en este Plan General, y en el planeamiento que se promueva en su desarrollo.

– La autorización y ejecución de esas edificaciones y usos se complementará con las necesarias para la eliminación de chabolas, tejavanos y demás elementos degradantes existentes en el medio rural, y, más en concreto, en los terrenos vinculados en cada caso a dichas actuaciones.

– La autorización y ejecución de esas edificaciones y usos se complementará con la ejecución de las actuaciones de urbanización y tratamiento del entorno que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación, así como en este mismo Plan General, se determinen en cada caso con ocasión de la autorización de aquellas edificaciones y usos.

2. Condiciones de emplazamiento.

A. Con el fin de reducir y minimizar todo tipo de impacto paisajístico o ambiental, por razones de higiene, salubridad y seguridad, y/o con el fin de eliminar cualquier efecto perjudicial que de otra manera pudiera producirse, el Ayuntamiento podrá establecer en cada caso, modificando las propuestas que a ese respecto puedan plantearse, condiciones de emplazamiento y ubicación de las construcciones autorizadas, adicionales a las que se establecen expresamente y en cada caso en este Plan.

Esas condiciones podrán incidir tanto en nuevas edificaciones proyectadas, como en propuestas de sustitución, ampliación, etc., de construcciones e instalaciones ya existentes con anterioridad.

B. En caso de derribo y sustitución de edificaciones existentes y consolidadas o de construcción de nuevas edificaciones, el Ayuntamiento podrá autorizar (si así se solicita) o acordar (en el caso de considerar que otras posibles soluciones son más adecuadas que las planteadas), por razones paisajísticas, de impacto, higiene, seguridad, o cualesquiera otras que, justificadamente, considere oportunas, su implantación en emplazamientos diversos tanto a los anteriormente ocupados por la edificación preexistente, como a los nuevos propuestos para su implantación.

Hirigintza Ondarearen Katalogoan sartutako eraikinen kasuan, aukera hori baztertu gabe ere, bideragarria edo komenigarria den aztertzerakoan, kontuan hartu beharko litzateke, baita ere, eraikin horien edo dituzten baliozko elementuen iraupenean eta zaintzan izango lukeen eragina, eta helburu hori lortzeko kaltegarria bailitz, baztertu egingo litzateke. Nolanahi ere, aukera horren bideragarritasunak, hala badagokio, arloan eskumena duen administrazioaren aldeko txostena beharko du.

C. Oro har, eta indarreko lege-xedapenetan (lurralde-antolamenduko tresnak barne) ezarrita dauden eta nahitaezko izaera duten aurreikuspenak betetzeak hori eragozten duen kasuetan izan ezik, lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinak egungo kokapen-baldintzetan baliozkotuztat hartuko dira, aurreko B apartatuan azaldutako irizpideen arabera hura aldatzeari kalterik egin gabe. Testuinguru horretan, azken irizpide horiek aplikatuko dira Plan Orokor honetan eta berau garatzeko sustatutako plangintzan ezarritako aurreikuspen orokorrak (distantziak, tar-teak, erretiroak ...) ahal den guztietan betetzea dakarten baldintzetan, eta horien ez-betetzea inolaz ere areagotu gabe.

3. Biztanleguneak sortzeko arriskua saihesteko baldintzak.

Bizitegirako eraikin berri bat eraikitzea debekatuta egongo da, baldin eta eraikin hori egiteak baldin badaukar bizitegirako erabilera duten lau eraikin egotea, gutxienez, 75 metroko erradioa duen zirkulu batean.

Baldintza hori gertatzen dela ulertuko da, bai eraikin horiek osorik zirkulu horren barruan badaude, bai partzialki badaude.

4. Eraikinen forma eta bolumena arautzeko baldintzak.

A. Eraikinak, bolumetriari eta konfigurazio orokorrari dago-kienez, inguruan dauden eraikuntza tradizionalen eraikin-tipolo-gietara egokituko dira.

Ahal dela, bolumetria simple bati erantzungo diote, eta estal-ki inklinatuak izango dituzte, bi, hiru edo lau isurialdekoak eta gehienez ere % 40ko maldarekin.

Eraikinen estalkietan mantsardak edo ganbarak egin ahal izango dira, baldintza hauetan:

- Gehienezko zabalera: 3,00 m.
- Mantsarda bat 10 metroko teilatu-hegaleko, fatxada bakoitzean.

Eraikinaren gehieneko profila sestra gaineko bi solairukoa izango dira, eta sotoak eta erdisotoak ere onartuko dira, sestra azpiko solairu bat gehienez ere, baita estalkipean geratzen diren espazioen erabilera ere.

Eraikinaren gehieneko altuera 9,00 m-koa izango da horizontalean hartutako teilatu-hegalei dagokienez, eta 11,00 m-koa fatxadetan hartutako gailurrari dagokionez. Bi kasuetan, neurri horiek eraikinak lurrarekin duen kontaktu-puntu bakoitzetik hartuko dira.

B. Aurreko A atalean azaldutako irizpideak ez dira aplikatu landa-erabileretara zuzenean bideratutako eraikin eta instalazioetan, etxebizitza lagungarriaren edo zerbitzu-azpiegituren erabileran izan ezik, halabeharrez eta behar bezala justifikatuta gairiditu behar badituzte, egokitzapen funtzional saihetsezinak tarteko.

Jarraian azalduko diren salbuespenak salbuespen, eraikin eta instalazio horiek honako parametro hauek bete beharko dituzte:

- Eraikinaren gehienezko luzera: 60,00 m.
- Solairuko gehieneko okupazioa eraikin bakoitzeko: 1.000,00 m².

Sin descartarla, en el supuesto de edificaciones integradas en el Catálogo de Patrimonio Urbanístico, la viabilidad y/o conveniencia de esa opción deberá ser analizada, además, desde la perspectiva de su incidencia en el mantenimiento y preservación de dichas edificaciones y/o de los elementos de valor de las mismas, descartándola en el supuesto de que resulte desfavorable para la consecución de ese objetivo. En todo caso, la viabilidad de esa opción deberá ser objeto de, en su caso, informe favorable de la Administración competente en la materia.

C. Con carácter general y salvo en los supuestos en los que el cumplimiento de las previsiones de naturaleza preceptiva establecidas en las disposiciones legales vigentes (incluidos los instrumentos de ordenación territorial) lo impida, las edificaciones preexistentes y consolidadas se entenderán convalidadas en sus actuales condiciones de emplazamiento, sin perjuicio de la modificación del mismo de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado B. En este contexto, la aplicación de estos últimos criterios se efectuará en condiciones que conlleven el cumplimiento, siempre que sea posible, de las previsiones generales (distancias, separaciones, retiros,...) establecidas en este Plan General y en el planeamiento promovido en su desarrollo, y sin que en ningún caso se acentúe su incumplimiento.

3. Condiciones para evitar el riesgo de formación de núcleo de población.

Se prohíbe la construcción de una nueva edificación residencial en los supuestos en los que la misma, de ejecutarse, dé lugar a la presencia de, al menos, cuatro edificaciones con uso residencial en un círculo de 75 metros de radio.

Se considerará que se cumple esta condición tanto en el supuesto de que todas esas edificaciones estén íntegramente dentro de ese círculo como en el de que lo estén parcialmente.

4. Condiciones reguladoras de la forma y el volumen de las edificaciones.

A. Las edificaciones se ajustarán en cuanto a su volumetría y configuración general a las tipologías edificatorias de las construcciones tradicionales existentes en la zona.

Responderán preferentemente a una volumetría simple, con cubiertas inclinadas, disponiéndose a dos, tres o cuatro aguas, y con una pendiente no superior al 40 %.

Se podrán realizar en las cubiertas de los edificios mansardas o buhardillas en las siguientes condiciones:

- Anchura máxima: 3,00 m.
- Una por cada 10 m de alero en cada fachada.

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas sobre rasante, admitiéndose adicionalmente la construcción de sótanos y semisótanos, máximo de una planta bajo rasante, así como el uso de los espacios resultantes bajo cubierta.

La altura máxima de la edificación será de 9,00 m en cuanto a los aleros dispuestos horizontalmente, y de 11,00 m. en cuanto a la cumbrera dispuesta en fachada. En ambos casos, esas medidas se tomarán a partir de cada uno de los puntos de contacto del edificio con el terreno.

B. Los criterios expuestos en el anterior apartado A no serán de aplicación en las construcciones e instalaciones destinadas directamente a usos rurales, con excepción del uso de vivienda auxiliar, o de infraestructuras de servicios, que necesaria y justificadamente deban superarlas por requisitos de adecuación funcional ineludibles.

Con las salvedades que se exponen a continuación, dichas construcciones e instalaciones deberán ajustarse a los siguientes parámetros:

- Longitud máxima de la edificación: 60,00 m.
- Ocupación en planta máxima por edificio: 1.000,00 m².

– Eraikin bakoitzeko gehieneko sabai eraikigarriaren azalera: 1.200,00 m²(s).

– Gehieneko altuera: 5,00 m, eraikina edo instalazioa egin-go den jarduerari lotutako arrazoiz tekniko edo funtzionalengatik beharrezkoa dela justifikatzen den kasuetan izan ezik.

Salbuespen horiek honako hauek dira:

– Aurreko parametroak berregokitzat joko dira Plan Orokor honetan bertan nekazaritzako eraikuntza eta instalazio zehatzetarako (berotegiak, etab.) ezarritako kasu eta baldintzetan, Plan horretan bertan edo bere garapenean sustatu beharreko plangintza berezian ezarritako baldintzetan eta irismenarekin.

– Gainera, salbuespen gisa, parametro horiek gainditu ahal izango dira, kasu bakoitzean planteatutako helburuak lortzeko arrazoiz funtzional, tekniko eta abarrek hala justifikatzen dutenean. Nolanahi ere, baimena emateko, beharrezkoa izango da aldeaz aurretik arlo horretan eskumena duen administrazioak aldeko txostena edo baimena ematea, aurreikuspen horiek gainditzeko beharra edo komenigarritasuna egiaztatzearen.

C. Udalak lizentzia ukatu ahal izango du ingurunearentzat antiestetikoa, desagokia edo kaltegarria izan daitekeen edozein jarduketara denean. Udalaren erabakia honako hauetan oinarritu ahal izango da: fatxaden eta estalkien erabilera, neurri eta ezaugarrietan, baoen eta horien konposizio ezaugarrietan, erabilitako materialetan eta horiek erabiltzeko moduan, materialen kalitate edo kolorean, eta, oro har, eraikinaren eta ingurunearen irudia osatzen duen edozein elementutan.

D. Estalkiaren gainean, 1,20 m baino garaiera txikiagoko tximiniak eta beste instalazio batzuk egiteko baimena emango da, berariaz aplikatzeko den araudi teknikoaren eskakizunetan bestelakorik esaten ez bada.

E. Bizitegi-eraikin finkatuetan igogailuak jartzeari dagokionez, barnealdetik jarriko dira, eta kanpoaldetik instalatzea teknikoki justifikatzen denean baino ez da baimenduko. Kanpoaldetik instalatu behar denean, eraikinaren tratamendu estetikoa eskatuko da, atxikita dagoen eraikinaren fatxadarekin bat datoarena.

F. Ustiatzea eta/edo bizitegi-eraikina hornitzeko gas-biltegiak kokatzeko baimena ematen da, horri buruz indarrean dagoen araudia betez, eta eraikina eraikitze, eraberritzeko edo handitzeko proiektuan jaso beharko da. Depositua aire zabalean instalatzen bada, landare-itxura perimetral bat egin beharko da, paisaia-inpaktua leuntzeko. Itxura hori ez da 1,80 m-tik gorakoa izango, ezta 1,00 m-tik beherakoa ere.

Aire zabaleko depositu horiek lehendik dauden kasuetan, zerbitzua ematen dieten ustiatzeetan edo bizitegi-eraikinetan esku hartzeko asmoa badago, depositu horiek aurreko paragrafoan ezarritako baldintzetara egokituko dira.

G. Debekatuta dago pilotalekuak, igerilekuak edo bestelako instalazioak eraikitzea, baldin eta ikusmenean edo ingurumenean eragin handia badute edo ura eta bestelako baliabide naturalak gehiegi erabiltzea badakarte.

H. Oro har, eta beharrezkoa dela justifikatu ondoren, sestra azpiko solairu bat eraikitze baimena ematen da. Solairu hori sestra gainean aurreikusitako eraikinen osagarria izango da, eta sestra gainean baimendutakoen erabilera osagarrietarako erabiliko da.

5. Bizigarritasun baldintzak.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako eraikinetako bizigarritasun baldintzetan, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian antzeko eremuetarako ezarritako gutxieneko piezei, aireztapenari eta argiztapenari buruzko baldintzak aplikatuko dira. Aplikazio horiek eragina izango du, besteak beste, etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzetan.

– Superficie de techo edificable máxima por edificio: 1.200,00 m²(t).

– Altura máxima: 5,00 m, salvo en los supuestos en los que se justifique su necesidad por razones técnicas o funcionales asociadas a la actividad a la que se destine la edificación o instalación.

Por su parte, las citadas salvedades son las siguientes:

– Los parámetros anteriores se entenderán reajustados en los supuestos y términos establecidos en este mismo Plan General para concretas construcciones e instalaciones agrarias (invernaderos, etc.), en los términos y con el alcance establecidos bien en ese mismo Plan, bien en el planeamiento especial a promover en su desarrollo.

– Además, excepcionalmente, podrán superarse aquellos parámetros cuando razones funcionales, técnicas, etc. asociadas a la consecución de los objetivos planteados en cada caso lo justifiquen. En todo caso, su autorización requerirá el previo y preceptivo informe favorable o autorización de la Administración competente en la materia, acreditativo de la necesidad o conveniencia de superar dichas previsiones.

C. El Ayuntamiento podrá denegar licencia para cualquier actuación que resulte antiestética, inconveniente o lesiva para el entorno. La decisión municipal podrá fundamentarse en el uso, dimensiones, características de las fachadas y cubiertas, de los huecos y su composición, en los materiales empleados y el modo en que se utilicen, a su calidad o color y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la construcción y su entorno.

D. Emergiendo sobre la cubierta se autorizará la ejecución de chimeneas y otras instalaciones de altura no superior a 1,20 m salvo que sea necesario por causa de las exigencias de la normativa técnica de aplicación.

E. En el caso de la colocación de ascensores en las edificaciones residenciales consolidadas, su instalación será por el interior, y solamente se permitirá la instalación por el exterior cuando se justifique técnicamente la imposibilidad de instalarlo interiormente. Cuando haya de instalarse por el exterior se exigirá un tratamiento estético del mismo acorde con la fachada del edificio al que se anexa.

F. Se autoriza la localización de depósitos de gas para el abastecimiento de la explotación y/o edificio residencial, cumplimentando la normativa vigente al respecto y deberá ser recogida en el proyecto de construcción, reforma o ampliación del edificio. Si el depósito se instala al aire libre, conllevará la ejecución de un cierre perimetral vegetal del mismo que modere su impacto paisajístico. Este cierre no será superior a 1,80 m ni inferior a 1,00 m de altura.

En los supuestos de preexistencia de estos depósitos al aire libre, cualquier intervención en las explotaciones y/o edificios residenciales a los que presten servicio, conllevará la adecuación del mismo a las condiciones establecidas en el párrafo anterior.

G. Se prohíbe la construcción de frontones, piscinas u otras instalaciones que supongan un importante impacto visual o medioambiental o excesivo uso de recursos como el agua.

H. Se autoriza, con carácter general y previa justificación de su necesidad, la construcción de una planta bajo rasante, complementaria de las edificaciones previstas sobre rasante y destinada a usos auxiliares de los autorizados asimismo sobre rasante.

5. Condiciones de habitabilidad.

En las edificaciones autorizadas en suelo no urbanizable serán de aplicación las condiciones de habitabilidad referentes a dimensiones mínimas de las piezas, ventilación e iluminación, establecidas para espacios similares en los suelos urbano y urbanizable. Esa aplicación incidirá, entre otras, en las condiciones de habitabilidad de las viviendas.

Aurreko irizpidea aplikatzetik salbuetsita daude Plan honen Katalogoan sartutako eraikinak birgaitzeko esku-hartzeak. Kasu horietan, fatxadaren tratamendu-baldintzak zaintzeko eskakizunek bao berriak irekitzea edo daudenak aldatzea eragozten dutenean, eskakizun horiek lehenetsi egingo dira, oin berriko eraikinetan oro har eskatzen diren aireztapen eta argiztapen-baldintza orokorrak zorrotz betetzearen aurretik.

Ganadua ukuiluratzeko eraikinak, granjak barne, lanleku-tzat hartuko dira, industria-erabileren parekotzat, bizigarritasun-baldintzak betetzeari dagokionez, eta indarrean dagoen araudi tekniko-sanitarioa bete beharko dute.

6. Eraikinen kanpoaldearen tratamendurako baldintzak:

A. Fatxadako material gisa, erabiliko da entokadura pintatua, ahal dela zuriz eta, nolana ere, tonu argiz, eta harria. Berriaz debekatzen da, fatxadaren tratamendu integral modura, hormigoizko bloke ez bistakoak eta bistako adreilua erabiltzea, baina azken hori zati batean erabiltzea onartzen da, ahal dela «landa-adreiluaren» aldaeran.

Osagarri edo ordezeko gisa, material hauek erabiltzea baimentzen da:

— Txapa kolore egokietan, nekazaritza-erabileretara bideratutako edo horiekin pareka daitezkeen eraikinen eta instalazioen fatxadetan, fatxada osoaren % 20ko azalera gehienez.

— Aldi baterako eraikuntzetan, zurezko akaberak.

— Kristala edo plastikoak berotegietan.

B. Estalki inklinatuko material gisa, zeramikazko teila erabiliko da lehenetsunez. Etxebizitzetarako ez diren eraikinetan antzeko kolorazio eta testura duten materialak erabiltzeko baimena emango da.

C. Debekatuta dago inguruko landa-eraikin tradizioaletan erabiltzen diren materialen kolore, egitura eta akabera-forma nabarmen desberdinak dituzten materialak erabiltzea. Udalak erabakiko du material horiek landa-ingurunera egokitzen diren ala ez.

D. Lehendik dauden eraikinak zaharberritu, osorik berritu edo handitzeko esku-hartzeak, bai eta eraikin berriak egitekoak ere, jabetza berean nahiz titular beraren ondoko finketan dauden eraikinen ingurumen-egokitzapena egiteko betebeharrari lotuta egongo dira, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideekin bat ez datozenak eraisteko aukera barne.

E. Aurreko ataletan aipatutako kasu guztietan, intereseko landare-komunitateei afekzioarik sortzea saihestuko da (pagadiak, haltzadiak, harizti azidofiloak eta hostozabalen baso mistoa, heskaiak, etab.).

Zuhaitz nabarmenak eta urtetsuak errespetatuko dira. Jardueraren batek zuhaitz aleren bati modu itzulezinean eragingo balio, beste eremu batean birkokatzeak aukera zertutako da, betiere teknikari eskudun batek bermatzen badu birkokatze-prozesuaren ondoren zuhaitz horrek bizirik irauteko aukera nahikoak dituela. Ale hori moztu behar dela erabakitzen bada, galera ahal den neurrian murriztuko duten konpentsazio-neurriak diseinatuko dira.

7. Elementu degradatzaileak ezabatzea.

Lehendik dagoen eraikin bat eraberritzeko eta birgaitzeko, haren erabilera aldatzeko eta eraikin berriak egiteko esku-hartze orok, edozein erabilera dutela ere, eraikin horiek dauden lursailetan lehendik dauden txabolak, teilapeak eta dauden gaine-

Se exceptúan de la aplicación del criterio anterior las intervenciones de rehabilitación de edificios incluidos en el Catálogo de este Plan. En esos casos, las exigencias de preservación de las condiciones de tratamiento de fachada, que impidan la apertura de nuevos huecos o modificación de los existentes, prevalecerán sobre el cumplimiento estricto de las condiciones de ventilación e iluminación requeridas de forma genérica en las edificaciones de nueva planta.

Las edificaciones destinadas a la estabulación de ganado, incluidas las granjas, serán consideradas como lugares de trabajo, asimiladas a los usos industriales, a los efectos del cumplimiento de sus condiciones de habitabilidad, remitiéndose al cumplimiento de la normativa técnico-sanitaria vigente que resulta de aplicación.

6. Condiciones de tratamiento exterior de las edificaciones.

A. Como material de fachada se utilizarán el revoco pintado, preferentemente en color blanco y en cualquier caso en tonos claros, y la piedra, prohibiéndose expresamente las terminaciones de bloque de hormigón de caras no vistas y el ladrillo cara vista como tratamiento integral de fachada, si bien se admite la utilización parcial de éste último, preferiblemente en su variante de «ladrillo rústico».

Complementaria y/o alternativamente se autoriza la utilización de los siguientes materiales:

— Chapa en colores apropiados, máximo en un 20 % de la superficie del cómputo total de las fachadas de las construcciones e instalaciones destinadas a usos agrarios o asimilables a los mismos.

— Acabados superficiales en madera en construcciones temporales.

— Cristal o plásticos en invernaderos.

B. Como material de cubierta inclinada se utilizará preferentemente la teja cerámica. Se autorizará la utilización de otros materiales de coloración y textura similares en edificaciones no destinadas a viviendas.

C. Se prohíbe la utilización de materiales cuyo color, textura y formas de acabado difieran ostensiblemente de los utilizados en las construcciones rurales tradicionales de la zona, reservándose el Ayuntamiento la determinación de la adecuación de aquéllos al medio rural.

D. Las intervenciones de restauración, renovación integral o ampliación de edificaciones existentes, así como de construcción de nuevas edificaciones estarán asociadas a la obligación de proceder a la adecuación ambiental de las edificaciones ubicadas tanto en la misma propiedad, como en fincas adyacentes del mismo titular, incluyéndose la posibilidad de derribo de aquellas que no sean acordes con los criterios establecidos en este Plan General.

E. En todos los supuestos mencionados en los apartados anteriores se evitarán afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.).

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 garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

7. Eliminación de elementos degradantes.

Toda intervención de reforma y rehabilitación de una edificación existente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo

rako elementuak ezabatu eta eraistea eskatuko du, modu prekarioan eraikita egon ala ez, ingurunea ingurumen-baldintza egokietan zaintzeko eta, hala badagokio, natura, ingurumen eta paisaia baldintza egokietan lehengoratzeko eragozpen badira.

8. Hondakin uren saneamendua:

Inguruetan saneamendu-sarerik ez duten eraikinek hondakin-urak arazteko instalazio egokiak izan beharko dituzte, eta instalazio horien garbiketa eta mantentze-lanak egin beharko dira. Horien ezarpena, besteak beste, honako baldintza haueta-
ra egokituko da:

A. Etxebizitza gisa edo familiaren nekazaritza eta abeltzaintzako ustiapen tradizional gisa bakarrik erabiltzekoak diren eraikinetako saneamendu-instalazioek hobi septiko edo putzu balioak bat eta bakterio-iragazki bat izango dituzte. Araztutako isurkia lurrean iragazi ahal izango da, edo ur naturaleko ibilgu batera isuri, ezarritako baldintzetan. Lurrean iragaztea onargarria izan dadin, ur freatikoa ez dela kutsatzen ziurtatu beharko da, eta material iragazlez betetako zangekin edo hodi porotsuekin egingo da.

Hobi septikoak, tipologiari, dimentsionamenduari eta eraikuntza-diseinuari dagokienez, arlo horretan aplikatzekoak diren indarreko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira.

B. Etxebizitzetarako edo familiako nekazaritza-ustiapenerako ez diren eraikinetan behar diren instalazioei dagokienez, proiektua idatzi behar da. Udalak eta gainerako erakunde eskudunek onartu beharko dituzte proiektu horiek, eta isurketen ebakuazioa indarrean dagoen legeriak ezarritako baldintzetan egingo dela bermatu beharko da.

Abeltzaintzako eraikinak eta instalazioak direnez, horien ezarpena arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritakora egokituko da, 515/2009 Dekretua barne (2009ko irailaren 22ko Dekretua, abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituena).

9. Abeltzaintzako ustiategiak eta horiei lotutako eraikinak eta instalazioak.

Simaurtegiak eta minda-hodiak.

Abeltzaintzako ustiategi berriak eta lehendik daudenak arlo horretan aplikatzekoak diren indarreko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokituko dira, 515/2009 Dekretua barne (2009ko irailaren 22ko Dekretua, abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituena).

Testuinguru honetan, simaurtegiak eta mindak biltegiatze-ko hobiak ezartzeko eskakizunak eta baldintzak xedapen horietan ezarritakoak izango dira, aipatutako dekretua barne.

78. artikulua. Hirigintza-baldintzak eta inguruaren tratamendu baldintzak.

1. Lurzoru-kategoria horren barruan, finkak ez ixtea gomen datzen da, hobe baita jatorrizko itxiturei eustea edo haiek lehengoratzea, bereziki landare-itxiturak eta harrizko hormatxoak.

Itxiturak egin behar badira, harrizkoak, metalikoak, hesola eta alambrezkoak, eta landarezoak jarri ahal izango dira, eta kalitatezko akaberak dituzten hormigoizko hormak ere onartuko dira, soilik azalera txikietarako, baina, nolana ere, bermatu beharko da eraikuntzak ez duela eragotziko basa-faunaren zirkulazioa.

Edonola ere, itxituren altuera ez da 1,00 m-tik gorakoa izango. Gipuzkoako Errepideei buruzko 1/2006 Foru Arauak ezartzen duen galtzadaren kanpoko lerroaren gutxieneko tartea errespetatuko da, itxitura arinak edo trinkoak diren kontuan hartuta, taula honetan jasotzen den bezala:

de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

8. 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. Su implantación se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

A. Las instalaciones de saneamiento en las edificaciones destinadas exclusivamente a vivienda o a vivienda y explotación agropecuaria familiar tradicional, contarán con 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 de agua 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 las disposiciones vigentes de aplicación en la materia.

B. Las instalaciones requeridas en las edificaciones no destinadas a viviendas o a explotación agraria 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.

Tratándose de, en concreto, edificaciones e instalaciones ganaderas, su implantación se adecuará a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia, incluido el Decreto 515/2009 (Decreto de 22 de septiembre de 2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas).

9. Explotaciones ganaderas, y edificaciones e instalaciones vinculadas a las mismas.

Estercoleros y fosas de almacenamiento de purines.

Las explotaciones ganaderas, tanto nuevas como preexistentes, se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia, incluido el Decreto 515/2009 (Decreto de 22 de septiembre de 2009, por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas).

En ese contexto, las exigencias y condiciones asociadas a la implantación de estercoleros y fosas de almacenamiento de purines serán las establecidas en dichas disposiciones, incluido el referido Decreto.

Artículo 78. Condiciones de urbanización y de tratamiento del entorno.

1. Dentro de esta categoría de suelo se aconseja que no se cierren las fincas, siendo preferible mantener o restituir los cierres primitivos, particularmente cuando se refieren a cierres vegetales y muretes de piedra.

En el caso de levantamiento de cierres, estos podrán ser de piedra, metálicos, de estacas y alambre, y vegetales, permitiéndose también los muros de hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies, pero en cualquier caso, deberá garantizarse que la construcción no impida la circulación de la fauna silvestre.

En cualquier caso, la altura de los cierres no será superior a 1,00 m. Se respetará la separación mínima de la línea exterior de la calzada que establece la Norma Foral 1/2006 de Carreteras de Gipuzkoa, según se trate de cierres ligeros o macizos, tal como se recoge en la siguiente tabla:

<i>Itxiera mota</i>	<i>Arina (m)</i>	<i>Mazizoa (m)</i>
Lehentasunezko Sareko errepide arruntak (N-1)	3	8
Eskualde sareko errepideak (GI-2131)	3	3
Tokiko sareko errepideak (GI-3871)	2	3
Bideak	1	3

2. Oin berriko eraikinek paisaian duten eragina gutxitze-arren, Udalak inguruko espezie autoktonoak (18/20 cm-ko gutxieneko enborreko zirkunferentziakoak) landatzea eskatu ahal izango du, eraikitako 20 m²-ko zuhaitz bat, hain zuzen ere.

3. Eraikin berriak ezartzeko baimentzen diren partzelek –profesionalizatu gabeko nekazaritza-erabileretarako eta eskakizun hau beharrezkoa ez den ekipamendu eta zerbitzu-azpiegituretarako partzelek izan ezik– asfaltozko edo hormigoizko ibilgailu-sarbidea izan beharko dute, gutxienez 3 m-ko zabalera, bai eta ur-hornidurarako, ur beltzak arazteko sistemarako, ur beltzak isurtzeko eta elektrizitate-hornidurarako sistema ere.

Zerbitzu horietakoren bat (ur-hornidura, saneamendua edo elektrizitatea) edo antzeko ezaugarriren bat ez badago edo behar diren baldintzak betetzen ez baditu, eskatzaileak bermatu beharko du bere kargura ezarriko edo hobekuntza egingo duela, betiere Udalak posible irizten badio (inguruan dauden edo iturri beretatik hornitzen diren eraikinek ez dezaten aldaketarik jasan zerbitzuen kalitatean) eta berak ezarriko dituen baldintza teknikoekin eta trazatuarekin, hala badagokio, baimena ukatu ere egin dezakeela.

Baldintza horiek lehendik dauden eta finkatuta dauden eraikinei ere aplikatuko zaizkie, egokitzat jotzen diren neurrian eta irismenarekin.

4. Egin nahi diren mota guztietako indusketetan, zuzeneko edo zeharkako eragina izan dezakeen landare-lurzoruaren goiko geruza gorde egingo da, ondoren lehengoratzeko-prozesuetan erabiltzeko. Horrela lortutako lurzoru emankorrak inguruetan pilatuko dira, ur-ibilguetatik eta isurketa-eremuetatik urrun, gehienez ere 2,00 m-ko altuerako multzoetan, aireztatuta eta gehiegi trinkotu gabe egon daitezten. Landare-kolonizazioa ahalbidetzeko sistema bat ezarriko da, luraren propietateak mantendu daitezten, beharrezkoa izanez gero, aldizka-aldizka ereiteko, ureztatze eta ongarrizteko prozesuekin.

5. Beharrezkoak diren ezpondak eratu behar direnean, ahalik eta modu etzanenean egingo dira, azalera ondulatua eta zimurtsuekin, integrazioz onena ahalbidetzeko moduan. Ezponda horiek egonkortzea beharrezkoa bada, egonkortzeko teknika «biziak» erabiliko dira (aldaxkak, fajinak, egurrezko bilbadurak, horma berdeak, etab.). Eustormak jarri behar badira, ahal dela harriak elkarren gainean jarriz egingo dira.

Eustormak ageriko harlangaitzezkoak izango dira ahal dela, eta kalitatezko akaberak dituen hormigoia azalera txikietan soilik baimenduko da. 2 metroko altuera izango dute gehienez, eta ez da mailakatzerik onartuko altuera hori oro har gainditzeko. Era berean, ez da onartuko 2 metroak gainditzea eustorma bati material bereko edo antzeko material bateko partzela-itxitura bat gainjarriz.

6. Harrizko gabioi-hormak landare ereintzez estaliko dira, eta harri-lubetak landare igokariz ereinak eta lehorrak izango dira, berariaz debekatuta hormigoiztatutak eta antzekoak.

7. Kasu horietan guztietan, intereseko landare-komunitateei eragitea saihestuko da (pagadia, haltzadia, harizti azidofiloa eta hostozabalen baso mistoa, heskaiak, etab).

Zuhaitz nabarmenak eta urtetsuak errespetatuko dira. Jardueraren batek zuhaitz aleren bati modu itzulezinean eragingo balio, beste eremu batean birkokatzeko aukera aztertuko da, betiere teknikari eskudun batek bermatzen badu birkokatzeko

<i>Tipo de cierre</i>	<i>Ligero (m)</i>	<i>Macizo (m)</i>
Carreteras convencionales de la Red de Interés Preferente (N-I)	3	8
Carreteras de la Red Comarcal (GI-2131)	3	3
Carreteras de la Red Local (GI-3871)	2	3
Caminos	1	3

2. Con el fin de aminorar el impacto en el paisaje de las edificaciones de nueva planta, el Ayuntamiento podrá exigir la plantación de arbolado de especies autóctonas (de 18/20 cm. de circunferencia de tronco mínima) en su entorno a razón de un árbol por cada 20 m² de edificación.

3. Las parcelas en las que se autorice la implantación de nuevas construcciones -con excepción de las que destinen a usos agrarios no profesionalizados y a equipamientos e infraestructuras de servicios en los que esta exigencia resulte innecesaria- deberán disponer de acceso rodado de pavimento asfáltico o de hormigón y una anchura mínima de 3 m, así como de abastecimiento de agua, sistema de depuración de aguas negras y vertido de las mismas y suministro de electricidad.

Si alguno de esos servicios (abastecimiento de agua, saneamiento o electricidad), u otros de similares características, no existiese o no reuniera las condiciones debidas, el solicitante deberá garantizar la implantación o mejora del mismo a su cargo, siempre que el Ayuntamiento lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuentes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios) y en las condiciones técnicas y de trazado que establezca, pudiendo en caso contrario, denegar la licencia solicitada.

Esas condiciones serán de aplicación en lo referente a las construcciones existentes y consolidadas, en la medida y con el alcance con el que se estimen adecuadas.

4. En las excavaciones de todo tipo que se pretendan realizar, se recuperará la capa superior de suelo vegetal que pueda estar directa o indirectamente afectada por la misma para su posterior utilización en los procesos de restauración. Los suelos fértiles así obtenidos se acopiarán en las cercanías, alejados de los cauces de agua y de zonas de escorrentía, en montones de altura no superior a 2,00 m con objeto de posibilitar su aireación y evitar su compactación. Para facilitar los procesos de colonización vegetal se establecerá un sistema que garantice el mantenimiento de sus propiedades incluyendo, en caso de ser necesario, su siembra, riego y abonado periódico.

5. 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 utilizar 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.

Los muros de contención se acabarán preferentemente con mampostería vista, autorizándose el hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies. Su altura máxima será de 2 m, no permitiéndose escalonamientos con objeto de superar globalmente esta altura. Tampoco se permitirá superar los 2 m superponiendo a un muro de contención un cierre de parcela del mismo material o similar.

6. Los muros de gaviones de piedra se cubrirán con plantas enredaderas y las escolleras deberán ser revegetadas y secas, prohibiéndose expresamente las hormigonadas y similares.

7. En todos esos supuestos se evitarán aficciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robledal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.).

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 ga-

prozesuaren ondoren zuhaitz horrek bizirik irauteko aukera nahikoak dituela. Zuhaitz ale hori moztu behar dela erabakitzen bada, galera ahal den neurrian murriztuko duten konpentsazio neurriak diseinatuko dira.

8. Lur-mugimenduak, lur-erazketak, euste-elementuak eta abar Hirigintza Arau hauen 22. artikuluan definitutakora mugatuko dira, eta horren barruan sartzen den edozein jarduketek gutxienez 10 metroko distantzia izan beharko du partzelaren mugaraino (aipatutako 22. artikuluan ezarritakoaren arabera, «lursailaren aldaketa topografikotzat» lursailaren egungo egoera aldatzeko edozein jarduketa hartu behar da, Definizio horretan, besteak beste, lur-mugimenduak sartuko dira, hala nola betelanak, hondeaketak, lurrak eusteko elementuak, lur-berdinketak eta, halaber, egungo egoera topografikoa aldatzea dakarren bestelako edozein. Baimendutako betelaren gehieneko lodiera 2 metrokoa izango da. Hondeaketan kasuan, distantzia bera hartuko da gehienekotzat).

9. Lehendik dagoen eraikin bat eraberritzeko eta birgaitzeko, haren erabilera aldatzeko eta eraikin berriak egiteko esku-hartzeko orok, edozein erabilera dutela ere, eraikin horiek dauden lursailetan lehendik dauden txabolak, teilapeak eta dauden gainerako elementuak ezabatu eta eraistea eskatuko du, modu prekarioan eraikita egon ala ez, ingurunea ingurumen-baldintza egokietan zaintzeko eta, hala badagokio, natura, ingurumen eta paisaia baldintza egokietan lehengoratzeko eragozpen badira.

79. artikulua. Landa errepide eta bideak.

1. Lurzoru urbanizaezinean dauden errepideak eta landa-bideak joko dira landa-errepide eta bidetzat.

Dagozkion ondorioetarako, errepideen eta bideen sare hori joko da oinarrizko komunikazio, lotura eta irisgarritasun saretzat Errezilgo landa-ingurunearentzat eta, horrenbestez, ingurune horretan dauden eta plangintza honetan finkatzen diren baserri eta eraikinetzat.

Era berean, plano horretan grafiatuta ez egon arren aurrekoen pareko baldintzak dituzten eta, era berean, aurrekoen pareko zerbitzua ematen duten gainerako bideekin osatuko dira, betiere, alde aurretik, zerbitzu hori emateko beste alternatiba normala edo ohikoak ez dagoela justifikatzen bada. Horri dagokionez, parekotasun edo asimilazio hori ontzat emateko, bi baldintza hauek bete beharko dira, besteak beste:

– Lehendik dauden eta plangintzak finkatu dituen baserri eta eraikinetarako sarbide normala edo ohikoa izatea ibilgai-luentzat, alde aurretik justifikatuta sarbide hori ezinezkoa dela planoan grafiatutako errepide eta bideetatik izatea.

– Zerbitzu hori emateko baldintza material egokiak izatea (zabalera, zoladura, etab.), planoan grafiatutako errepide eta bideetako pare.

2. Aurreko paragrafoan aipatutako errepideak eta bideak titulartasun publikokoak zein pribatukoak dira. Udalak horiei buruzko azterketa edo inbentario bat egitea sustatuko du, titulartasun hori gaur egun arautzen duten baldintzak eta erabilera publiko edo pribatuari buruzko baldintzak behar bezala identifikatzeko.

Errepide eta bide horiek, titulartasun pribatukoak barne, erabilera publikoko edo pribatuko zortasunen eraginpean daudela ulertuko da, hirugarrenen mesedetan, baldin eta, alde batetik, udalerriko landa-ingurunean dauden eta plangintzak finkatzen dituen baserrietara iristeko bide normala, ohikoa eta arrazoizkoa badira, eta, bestetik, alde aurretik justifikatzen bada baserri horietarako beste komunikazio eta sarbide alternatiborik ez dagoela.

Azterketa edo inbentario horretan jaso eta zehaztuko dira esku-hartzeko baldintzak.

rantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

8. Los movimientos de tierras, desmontes, elementos de contención etc. se ceñirán a lo definido en el artículo 22 de estas Normas Urbanísticas como «alteración topográfica del terreno», y cualquier actuación que se incluya dentro de la misma deberá guardar una distancia mínima a límite de parcela de 10 metros (de conformidad con lo establecido en el citado artículo 22, por «alteración topográfica del terreno» se ha de considerar cualquier actuación tendente a modificar el estado actual del terreno, entre otras se incluirán en esta definición los movimientos de tierras como rellenos, excavaciones, los elementos de contención de tierras, las explanaciones y cualquier otra que como resultado de la misma resulte en una modificación del estado topográfico actual. El espesor máximo de rellenos permitido será de 2 metros. La misma distancia se considerará como máxima para el caso de excavaciones).

9. Toda intervención de rehabilitación de una edificación preexistente, de cambio de uso de la misma y de construcción de nuevas edificaciones, cualesquiera que sean los usos a los que se destinen, se condicionará a la previa eliminación y derribo de las chabolas, tejavanas y demás elementos existentes en los terrenos vinculados a aquellas edificaciones, construidos de forma precaria o no, cuyo mantenimiento resulte contrario a la preservación y, en su caso, restauración del medio natural en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas.

Artículo 79. Carreteras y caminos rurales.

1. Tendrán esta consideración las carreteras y caminos rurales existentes en el suelo no urbanizable.

Esa red de carreteras y caminos será considerada, a los correspondientes efectos, como la red básica de comunicación, de conexión y de accesibilidad del medio rural de Errezil, y, en ese contexto, de los caseríos y edificaciones existentes en ese medio y consolidados por el planeamiento.

A su vez, estarán complementados con los restantes que, pese a no estar grafiados en ese plano, tengan condiciones asimilables a los anteriores, y presten un servicio asimismo asimilable a ellos, siempre que, previamente, se justifique que no existen otras alternativas normales y/o habituales para la prestación de dicho servicio. A ese respecto, dicha asimilación se entenderá asociada al cumplimiento, entre otros, los dos requisitos siguientes:

– Servir de acceso rodado normal o habitual a caseríos y edificaciones existentes y consolidados por el planeamiento, previa justificación de que ese acceso no es posible a través de las carreteras y caminos grafiados en el plano.

– Contar con condiciones materiales (anchura, pavimento, etc.) adecuadas para prestar dicho servicio, equiparables a las de las carreteras y caminos grafiados en el plano.

2. Las carreteras y caminos mencionados en el anterior apartado son de titularidad tanto pública como privada. El Ayuntamiento promoverá la realización de un estudio o inventario referido a ellos, con el fin de identificar con la debida precisión las condiciones actuales reguladoras de dicha titularidad, así como las referentes a su uso público o privado.

Dichas carreteras y caminos, incluidos los de titularidad privada, se entenderán afectados por la o las correspondientes servidumbres de uso público y/o privado a favor de terceros, siempre que, por un lado, constituyan la vía de acceso normal, habitual y razonable a caseríos existentes en el medio rural del municipio, y consolidados por el planeamiento vigente, y, por otro, se justifique previamente la inexistencia de otras alternativas de comunicación y acceso a esos caseríos.

El citado estudio o inventario determinará y/o precisará las condiciones de intervención a ese respecto.

3. Aurreko 1. eta 2. paragrafoetan aipatutako errepide eta bide-sareak honako hauek bermatzeko behar den irismena eta hedadura izango du:

– Aipatutako baserrietarako eta, zehazkiago, baserri horiek dauden tokirainoko sarbidea izatea.

– Baserriak udalerriko nahiz udalaz gaindiko bide-sare orokorrera arazoizko eran iristeko aukera izatea.

Aurreko 2. atalean aipatutako zortasunak irismen eta hedadura hori bera izango du.

4. Bide eta errepide berriak irekitzeko baimena emango da soilik onura publikoko edo interes sozialeko irizpideen arabera, edo lehendik dauden eta antolamenduz kanpo deklaratu ez diren eraikin partikularrei sarbidea emateko, betiere beste aukerarik ez badago eta arlo horretan Euskal Herriko Ingurumena Babesteko 3/1998 Lege Orokorrean ezarritako zehaztapenak betetzea nahitaezkoa dela. Bide proiektua eta exekuzioa, besteak beste, honako irizpide hauek betez egingo da:

– Lur-mugimenduetan, ezpondak behar bezain zabaldu edo etzanak izango dira, hormak eraikitzea saihesteko.

– Egin beharreko ezpondak eta betelanak hondeaketetatik datozen lur garbiekin egingo dira, inoiz ez hondakinekin edo bestelako kondarrek, eta belarra ereinda amaituko dira, inguruko lurrekin berdintzeko.

– Hormak eraikitzea saihestu ezin bada, harrizko harlangaitzez eraikitzea lehenetsiko da. Kalitatezko akaberak dituzten hormigoizko hormak agerian utzi ahal izango dira, baina azalera txikitarako bakarrik. Harrizko gabioi-hormak landare igokariak ereinez estaliko dira, eta harri-lubetak landareztatuak ereinak eta lehorrak izango dira, berariaz debekatuta hormigoiztatuak eta antzekoak izatea.

– Bideak zuzentzearen egindako lanen ondorioz erabili gabe geratzekoak diren errepide-zatietan, bide-zorua altxatu eta kenduko da eta landare-lurrezko geruza berrezarriko da, belarra ereingo da eta espezie autoktonoen zuhaitzak landatuko dira, gutxienez 18/20 cm-ko zirkunferentziako enbordonak.

– Zuhaitz-oin nabarmenak eta urtetsuak errespetatuko dira. Jardueraren batek zuhaitz aleren bati modu itzulezinean eragingo balio, beste eremu batean birkokatzeak aukera aztertuko da, betiere teknikari eskudun batek bermatzen badu birkokatze-prozesuaren ondoren zuhaitz horrek bizirik irauteko aukera nahikoak dituela. Zuhaitz ale hori moztu behar dela erabakitzen bada, galera ahal den neurrian murriztuko duten konpentsazio-neurriak diseinatuko dira.

5. Bide eta errepide berriak eraikitzeke eta horiek hobetu, eraberritu eta handitzeko lizentzia lortzeko beharrezkoa den dokumentazioan, bide berriak zerbitzatuko duen eremurako irisgarritasunaren justifikazioa jaso beharko da, baita trazadurarako balizko alternatiben eta horiek ingurumenean duten eraginaren azterketa ere.

Bide berriak egiterakoan eta daudenak hobetu, eraberritu eta handitzerakoan, faunarentzako pasabide artifizialak ezarriko dira, fauna basatia ibili ohi den parajeetatik barrena badoaz.

Kasu horietan guztietan, intereseko landare-komunitateei eragitea saihestuko da (pagadia, haltzadia, harizti azidofiloa eta hostozabalen baso mistoa, heskaiak, etab.).

6. Irteera gabe amaitzen diren bideetan, ibilgailuen maniobrabilitatea bermatu beharko da muturrean. Era berean, ageriko ezintasunik ezean, gune zabalduak jarriko dira 300 metrotik behin gutxienez, bi ibilgailu gurutzatu edo noranzkoa aldatzeko modukoak.

7. Udalak dauden landa errepide eta bideak hobetu eta zabaldu ahal izango ditu, bai zuzenean, dagozkion obra arrunten

3. La red de carreteras y caminos mencionada en los anteriores apartados 1 y 2 tendrá el alcance y la extensión necesarios para garantizar:

– El acceso a los citados caseríos, y, más en concreto, hasta el lugar de emplazamiento de los mismos.

– La accesibilidad de los caseríos a la red viaria general tanto municipal como supramunicipal de forma razonable.

La servidumbre mencionada en el anterior apartado 2 tendrá ese mismo alcance y extensión.

4. 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 resultando obligatorio el cumplimiento de las determinaciones establecidas en la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco en esta materia. Su proyección y ejecución se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

– En los movimientos de tierras, los taludes tenderán a ser lo suficientemente tendidos para evitar la construcción de muros.

– Los taludes y rellenos que se hayan de ejecutar, se realizarán con tierras limpias procedentes de excavaciones y nunca con escombros u otros desechos y se terminarán con siembra de hierba a fin de igualarlos con los terrenos circundantes.

– En caso de no poder evitar la construcción de muros, los mismos se construirán preferentemente con mampostería de piedra. Se permitirá dejar vistos los muros de hormigón con acabados de calidad tan solo para pequeñas superficies. Los muros de gaviones de piedra se cubrirán con plantas enredaderas y las escolleras deberán ser revegetadas y secas, prohibiéndose expresamente las escolleras hormigonadas y similares.

– En los tramos de carreteras que, por rectificaciones en el trabajo viario queden en desuso, se levantará el firme y se pondrá la capa de tierra vegetal sembrando hierba y plantando árboles de especies autóctonas y de 18/20 cm de circunferencia de tronco mínima.

– 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 garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

5. En la documentación necesaria para obtener la oportuna licencia para la construcción de nuevas carreteras y caminos, así como para la mejora, reforma y ampliación de las mismas, se incorporará una justificación de la accesibilidad a la zona que será servida por el nuevo camino, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectivo impacto ambiental.

En la ejecución de los nuevos viarios, así como en la mejora, reforma y ampliación de los existentes, se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

En todos esos supuestos se evitarán afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robleal acídulo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.).

6. En el supuesto de terminar en fondo de saco, se deberá garantizar la maniobrabilidad de los vehículos en el extremo final. De igual forma, salvo imposibilidad manifiesta, al menos cada 300 m se dispondrán zonas de ensanchamiento que permitan tanto el cruce de dos vehículos como el cambio de sentido.

7. El Ayuntamiento podrá mejorar y ampliar la red de carreteras y caminos rurales existentes, bien directamente, mediante

proiektuak eginez –eragindako lursailen desjabetzapenaren ondorioetarako erabilgarritasun publikoaren aitortpena inplizituki daramatenak–, bai bide horietaz baliatuko diren erabilera eta eraikin berrietarako baimena baldintzatuz bideetan beharrezkoak diren hobekuntza eta zabaltze baldintzak betetzera.

8. Landa-erabileretara bideratutako oin berriko eraikinek, lurzoru urbanizaezinean ezartzen badira, sarbidea izan beharko dute 1. zenbakian aipatutako errepide edo landa-bideren batek (bertan aipatzen den planoan grafiatuta egon edo ez), eta 10 m baino gehiagoko eta 100 m baino gutxiagoko distantziara kokatu beharko dira.

Horretarako, asfaltozko edo hormigoizko zoladura forma bera izango dute errepide edo bide horiek, gutxienez 3,00 m-ko zabalera dutela.

Landa-erabileretara xedatutako oin berriko eraikinak errepide eta bide horietatik gutxienez 10 metrora egongo dira.

9. Inguruaren ohiz kanpoko balioagatik, lurzoru urbanizaezinean errepide nahiz bidetik paisaiaren ikuspena babestu beharrik ekar lezake eraikina egiteko edo zuhaitzak aldatzeko baldintzak berariaz murriztea.

10. Edonola ere, eraikin horiek, lehendik daudenak izan zein oin berrikoak izan, besteak beste Gipuzkoako Errepide eta Bideei buruzko Foru Arauan ezarritako irizpideetara egokituko dira, bertan ezarritako irizpideak aplikagarriak direnean.

80. artikulua. Ibilgailuentzako pistak.

1. Debekatuta dago pistak irekitzea lurzoru urbanizaezinean, pisten beharra eta erabilera justifikatzen ez direnean, landa-ingurunea ustiatzeko jardueraren bati erantzuten ez diotenean, edo baimendutako obra edo eraikin baten parte ez direnean. Irizpideok Udalak ebatziko ditu.

2. Beharrezkoa dela justifikatu ondoren, pista berriak eraikitzeko, besteak beste, honako irizpide hauek hartuko dira kontuan:

– Hainbat faktoreren arabera (euste-elementuak jarri beharra, lur-mugimenduen edo lur-berdinketen tamaina, etab.), Udalak proiektu tekniko bat eskatu ahal izango du, teknikari esku-dunak bisatua eta sinatua.

– Pista berriak eraikitzeko lizentzia lortzeko beharrezkoa den dokumentazioan, lizentzia horrek zerbitzatuko duen eremurako irisgarritasunaren justifikazioa jasoko da, baita trazaduraren balizko alternatiben eta horiek ingurumenean duten eraginarekin azterketa ere.

– Irteerarik gabeko pistetan, 12,5 m-ko erradioko espazio biribilak jarri beharko dira 1.000 metroko tarte bakoitzean eta amaierako muturrean. Pista berrien zabalera 3 m-koa izango da.

– Saihestu egingo da intereseko landare-komunitateetan eragitea (pagadia, haltzadia, harizti azidofiloa eta hostozabalen baso mistoa, heskaiak, etab.).

– Zuhaitz-oin nabarmenak eta urtetsuak errespetatuko dira. Jardueraren batek zuhaitz aleren bati modu itzulezinean eragingo balio, beste eremu batean birkokatze aukera aztertuko da, betiere teknikari eskudun batek bermatzen badu birkokatze-prozesuaren ondoren zuhaitz horrek bizirik irauteko aukera nahikoak dituela. Zuhaitz ale hori moztu behar dela erabakitzen bada, galera ahal den neurrian murriztuko duten konpentsazio-neurriak diseinatuko dira.

– Faunaren pasabide artifizialak ezarriko dira, baldin eta pista fauna basatia ohikoa den lekuetan egiten bada.

– Pistaren proiektua eta exekuzioa ingurumenaren arloan indarrean diren xedapenetan ezarritako baldintzetara egokituko da, bai eta dagokion ingurumen-inpaktuaren azterketan zehazten diren eretara ere, hori formulatu behar den kasuetan.

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.

8. Las edificaciones de nueva planta destinadas a usos no rurales, que se implanten en el suelo no urbanizable, deberán disponer de acceso desde alguna de las carreteras o caminos rurales mencionados en el anterior apartado 1 (estén o no grafiados en el plano al que se alude en él), y situarse a una distancia superior a 10 m e inferior a 100 m de los mismos.

Para ello, dichas carreteras o caminos, que dispongan de igual forma de pavimento asfáltico o de hormigón, y una anchura mínima de 3,00 m.

Las edificaciones de nueva planta destinadas a usos rurales se separarán, como mínimo, 10 m de esas carreteras y caminos.

9. La protección de la percepción del paisaje desde carreteras y caminos en el suelo no urbanizable, en los casos manifiestos en que su excepcional valor así lo justifique, podrá ser motivo de la restricción singularizada de las posibilidades de edificación o de la plantación de arbolado.

10. 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, cuando los criterios establecidos en la misma sean de aplicación.

Artículo 80. Pistas para vehículos.

1. Se prohíbe la apertura de pistas en suelo no urbanizable cuando no se justifique su necesidad y uso, no responda a alguna actividad de explotación del medio rural, o no forme parte de una obra o edificación que haya sido autorizada, cuestiones que serán apreciadas por el Ayuntamiento.

2. Previa justificación de su necesidad, la construcción de nuevas pistas se adecuará, entre otros, a los criterios siguientes:

– Dependiendo de factores como la existencia de elementos de contención, cuantía del movimiento de tierras o explanaciones etc., el Ayuntamiento podrá exigir un proyecto técnico visado y firmado por técnico competente.

– En la documentación necesaria para obtener la oportuna licencia para la construcción de nuevas pistas se incorporará una justificación de la accesibilidad a la zona que será servida por la misma, así como un estudio de las posibles alternativas de trazado y su respectivo impacto ambiental.

– En las pistas sin salida se deberán disponer espacios circulares de 12,5 m de radio cada 1.000 m, y en todo caso, en su extremo final. La anchura de las nuevas pistas será de 3 m.

– Se evitarán afecciones en las comunidades vegetales de interés (hayedo, aliseda, robleal acidófilo y bosque mixto de frondosas, setos, etc.).

– 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 garantice que tras el proceso de reubicación el ejemplar tiene suficientes probabilidades de supervivencia. En el caso en que se determine que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá al diseño de medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

– Se establecerán pasos artificiales de fauna si los mismos se realizan en zonas donde su presencia sea habitual.

– Su proyección y construcción se adecuará a los requisitos establecidos en las disposiciones vigentes en materia de medio ambiente, así como a los que se determinen en el correspondiente estudio de impacto ambiental, en los casos en los que deba procederse a su formulación.

3. Aurreko 2. paragrafoan azaldutako irizpideak lehendik dauden pistak hobetzeko, handitzeko, mantentzeko eta abarretarako jarduketetan aplikatuko dira, aplikazio hori kasuan kasu bideragarritzat eta proportzionaltzat jotzen den neurrian eta irismenarekin (ikuspegi teknikoetatik, ekonomikoetatik, lursailen titulartasunekoetatik, eta abar).

81. artikulua. Landaretza interesgarriaren babesa.

1. Babestutako landaredi-eremutzat hartuko dira Plan hau onartzen den unean udalerrian dauden landaredi autoktonoko zuhaitz-masak, bereziki ibarbideetan eta erriberetan daudenak.

Eremu horietan, debekatuta daude mozketak eta esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaileak, salbu eta eremu horien hobekuntzarako egin beharreko garbiketak eta bakanketak, lurraldearen egitura orokor eta organikoari dagozkion eraikuntzak edo instalazioak egiteko ezinbestekoak izan daitezkeen esku-hartzeak, eta baso-baliabideak zentzuz ustiatzea justifikatzen dutenak, baldin horretarako beharrezkoak diren baimena badute, eta, betiere, baso-masa antzeko ezaugarriekin lehengoratzea bermatzen bada.

Nolanahi ere, mozketak jarduerak eta halakoak arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara eta kasuetara egokituko dira, Gipuzkoako Foru Aldundiaren dago-kion baimena eskatu eta lortzea barne.

3. Edozein arrazoiengatik guztiz edo partzialki suntsitzen diren babestutako landaredi-eremuak eta landare-masak, baita ustekabe gertatuak ere, titularrek lehengoratu beharko dituzte, jatorrizkoen antzeko ezaugarriak itzuliz.

4. Ahal dela, zuhaitz-oin nabarmenak eta urtetsuak mantenduko dira. Jardueraren batek aleren bati modu itzulezinean eragingo balio, beste eremu batean birkokatzeko aukera aztertuko da, bizirik irauteko probabilitateak ebaluatu ondoren. Alea moztu behar dela uste bada, galera ahalik eta gehien murriztuko duten konpentsazio-neurriak zehaztuko dira.

5. Lurzoru urbanizaezinean ezarri behar diren sarbide, azpiegitura, zerbitzu eta eraikin berriek ez diete eragingo intereseko landare-komunitateei (pagadiak, haltzadiak, hariztiak edo hostozabalen baso mistoa, heskaiak, etab.).

6. Eremu babestuen eta berdeguneen arteko jarraitutasun ekologikoa bultzatuko da, naturagunearen isolamendu eta zatikatze-fenomenoak saihesteko.

Landaredi autoktonoko arboladiak elkarrekin lotzea sustatuko da, eta zuhaitziak, heskaiak, landare-pantailak, erreka bazterretako eta nekazaritza-finken eta belardien mugetako landaredia sortzea eta mantentzea bultzatuko da, zuhaitz eta zuhaixka-espezioen konbinazioa sustatuz.

7. Ahal den neurrian, baso-masen muga gisa lerro zuzenak ezartzea saihestuko da, bai espezie desberdinak ustiatzerakoan bai mozketetan eta bestelako jardueretan.

8. Edozein motatako baso-aprobetxamenduk lursailean, ur-ibilguetan, azpiegiturretan edo bideetan eragindako kalteak aprobetxamenduaren egileak lehengoratu beharko ditu, aprobetxamendua amaitu eta ghienez ere hilabeteko epean.

9. Paisaia lehengoratzeko jardueretarako, espezie autoktonoak eta egungo paisaian dauden formen antzekoak erabiliko dira lehentasunez, egitura geometrikoak saihestuz eta, oro har, ertz lausoko birpopulaketak eta landaketak eginez.

82. artikulua. Faunaren babesa.

1. Fauna babesteko eremutzat hartzen dira Errezilgo udalerrian dauden izaera horretako intereseko espezieekin lotutako eremuak.

3. Los criterios expuestos en el anterior apartado 2 serán de aplicación en las actuaciones de mejora, ampliación, mantenimiento, etc. de las pistas existentes, en la medida y con el alcance con el que dicha aplicación se estime viable y proporcionada (desde perspectivas técnicas, económicas, de titularidad de los terrenos, etc.) a las actuaciones proyectadas en cada caso.

Artículo 81. Protección de la vegetación de interés.

1. Se consideran áreas de vegetación protegida las masas arbóreas de vegetación autóctona de entidad existentes en el término municipal en el momento de aprobación de este Plan, especialmente las emplazadas en vaguadas y riberas.

Se prohíben, en esas áreas, las talas e intervenciones destructivas o degradantes, con excepción de las limpiezas y entresacas destinadas a la mejora de las mismas, las que pudieran resultar inevitablemente necesarias para la realización de construcciones o instalaciones correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, y aquéllas que justifique la explotación racional del recurso forestal, sin perjuicio de las autorizaciones que a ese respecto resultasen necesarias, y siempre que se garantice la regeneración, con similares características, de la masa forestal original.

En todo caso, esas actuaciones de tala, etc. se adecuarán a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos los relacionados con la solicitud y obtención de la correspondiente autorización de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en los supuestos en dichas disposiciones.

3. Las áreas de vegetación protegida y las masas vegetales que fueran destruidas total o parcialmente por cualquier motivo, incluso de forma fortuita, deberán ser regeneradas por sus titulares con similares características a las originarias.

4. Se procurará el mantenimiento de los pies arbóreos notables y añosos existentes. En el caso de que algún ejemplar vaya a ser afectado de forma irreversible por alguna actuación, se estudiará la posibilidad de reubicarlo en otra zona, previa evaluación de las probabilidades de su supervivencia. Siempre que se estime que es necesaria la tala del ejemplar, se procederá a la determinación de las medidas compensatorias que minimicen en lo posible la pérdida.

5. Los nuevos accesos, infraestructuras, servicios y edificios que tengan que implantarse en suelo no urbanizable procurarán evitar su afección a las comunidades vegetales de interés (hayedos, alisedas, robleal o bosque mixto de frondosas, setos, etc.).

6. Se propiciará la continuidad ecológica entre las áreas protegidas y las zonas verdes a fin de evitar fenómenos de aislamiento y fragmentación del espacio natural.

Se incentivará la conexión de manchas de vegetación autóctona aisladas entre sí y la creación y mantenimiento de bosquetes, 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.

7. Se evitará en lo posible el establecimiento de líneas rectas como límite de las masas forestales, tanto en el empleo de distintas especies como en las cortas y otras actividades.

8. Los daños producidos sobre el terreno, cursos de agua, infraestructuras o caminos por cualquier tipo de aprovechamiento forestal deberán ser restaurados por el ejecutante del aprovechamiento en un plazo no superior a un mes a partir del final de dicho aprovechamiento.

9. Para las actuaciones de restauración paisajística, se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas parecidas al paisaje existente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones en general con borde difuso.

Artículo 82. Protección de la fauna.

1. Se consideran áreas de protección de la fauna los ámbitos asociados a especies de interés de esa naturaleza existentes en el término municipal de Errezil.

2. Linea elektrikoak, ahal den neurrian, lurpean jarriko dira, eta, nolana ere, alternatibean azterketa egokia egin ondoren, ingurunean ahalik eta eragin txikiena izateko moduan ezarri behar dira.

Testuinguru horretan, energia elektrikoko sareen instalazioak hegazi-fauna babesteko neurriak izango ditu, hariekin talka egitea eta elektrokutatzea ekiditeko.

3. Bide berriak egiteko, faunarentzako pasabide artifizialak ezarriko dira baldin eta bideak fauna basatiaren egon ohi den lekuetan egiten badira.

4. Lurzoru urbanizaezinean egiten diren esku-hartzeetan kontuan hartu beharko da intereseko fauna-espezieekin lotutako garai kritikoak zein diren, bai Kudeaketa-planen aplikazio-eremuetan bai baso-masa autoktonoetan egindako lanetan, bai eta, bereziki, ur-ibilguetan egiten diren lanetan.

83. artikulua. Area higagarriak edo higadura aktibokoak.

1. Higadura jasan dezaketen edo higadura aktiboko eremuetan, eremu horien berezko ezaugarrietara egokitutako neurriak hartzeko moduan esku-hartu beharko da, eta, bereziki, lur-erazketak eta lur gaineko eta lurpeko drainatze-sareen aldaketak modu egokian diseinatuz, eta landaredi naturala higadura-arriskuari aurre egiteko elementu gisa mantentzen saiatuz.

2. Eremu horietarako, ustiapen estentsiboa/selektiboaz (entresakak eta bakanketak) eta bizialdi luzeko (hazkunde moteleko) zuhaitzez ustiatutako baso babesleak ezartzea gomendatzen da, arlo horretan eskumena duen Administrazioak erabaki dezakeenari kalterik egin gabe. Abeltzaintza-erabilerrarako baime-na ematea helburu horiek lortzera baldintzatua egongo da.

84. artikulua. Lurpeko uren babesa.

Errezilgo udalerriko «lurpeko uren kutsadurarako alderdi kalteberak» dira Eusko Jaurlaritzak arlo hau arautzeko emandako xedapenetan, dokumentuetan eta proiektuetan jasota daudenak. Eremu horietan, debekatuta dago toxikotasuna edo osaera kimikoa edo bakteriologikoa dela-eta lurpeko urak kutsatzeko arrisku nabarmena duten isurketak ekoizten dituzten jarduerak ezartzea, hala nola zabortegeak, gasolindegiz-zerbitzuek eta antzeko ondorioak dituzten bestelakoak.

Era berean, lurrazpiko urak kutsa ditzaketen hondakinak sortzen dituzten beste erabilera baimendu batzuk ezartzeko (esaterako, nekazaritza eta abeltzaintzako instalazio baimenduak edo etxebizitzaren saneamendurako hobi septikoak), nahitaezkoa izango da beharrezko babes-neurriak hartzea eta, lizentzia-eskaerari erantsitako dokumentazio gisa, adierazitako arriskuaren aurrean proposatutako neurrien eraginkortasuna justifikatzen duen azterketa hidrogeologikoa eta ingurumen-eraginekoa aurkeztea.

85. artikulua. Ibai-ibilguen babesa.

1. Ibai-ibilguak tratatzeko eta zaintzeko irizpideak indarrean dagoen Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaierzak eta Errekaerzak Antolatze Lurraldearen Plan Sektorialean (Isurialde kantauriarra.) ezarritakoak izango dira.

2. Abeltzaintzako hondakinei dagokienez, biltegiartzeko (simaurtegiak edo minda-putzuak) nahiz ureztapenean erabiltzeko badira, gai horretan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoa beteko da.

86. artikulua. Airetikoa lineei aplikatu beharreko baldintzak.

Komunikazio elektronikoaren sare publikoak ezartzeko garaian Telekomunikazioei buruzko maiatzaren 9ko 9/2014 Lege Orokorraren 34.3 artikuluan xedatutakoa bete beharko da.

87. artikulua. Telefonía mugikorrek antenak eta antzeko telekomunikazio-zerbitzuak.

Komunikazio elektronikoaren sare publikoak ezartzeko garaian Telekomunikazioei buruzko maiatzaren 9ko 9/2014 Lege Orokorraren 34.3 artikuluan xedatutakoa bete beharko da.

2. Los tendidos eléctricos serán, en lo posible, soterrados y, en todo caso, tras un adecuado estudio de alternativas, deberán implantarse de forma que produzcan el menor impacto posible en el entorno.

En este contexto, la instalación de redes de energía eléctrica incorporará medidas de protección de la avifauna que eviten su colisión y electrocución.

3. 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.

4. Las actuaciones en suelo no urbanizable deberán considerar las épocas críticas relacionadas con especies de fauna de interés en los ámbitos de aplicación de planes de gestión, manejo de masas forestales autóctonas y actuaciones en cursos de agua especialmente.

Artículo 83. Áreas erosionables o de erosión activa.

1. La actuación en áreas erosionables o de erosión activa deberá efectuarse de modo que se adopten las medidas necesarias y adecuadas a las características intrínsecas de estas áreas y, en particular, diseñando de forma apropiada las actuaciones de desmontes, modificación de redes de drenaje superficial y subterránea, y procurando el mantenimiento de la vegetación natural como elemento estabilizador del riesgo de erosión.

2. 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), sin perjuicio de lo que pueda acordar la Administración competente en la materia. La autorización del uso ganadero estará condicionado a la consecución de esos objetivos.

Artículo 84. Protección de las 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 en la materia 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 vertederos, las estaciones de servicio, y otras de efectos similares.

De igual forma, 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 viviendas, se condicionarán a la adopción de las medidas de protección necesarias y, a la presentación, como documentación adjunta a la solicitud de licencia, del correspondiente estudio hidrogeológico y de repercusión ambiental que justifique la efectividad de las medidas propuestas frente al riesgo señalado.

Artículo 85. Protección de cauces fluviales.

1. Los criterios de tratamiento y preservación de los cauces fluviales serán los establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Vertiente Cantábrica.

2. En el caso de residuos ganaderos, tanto para su almacenamiento (estercoleros o fosas de purines), como para su utilización para el riego, se estará a lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

Artículo 86. Condiciones aplicables a los tendidos aéreos.

El despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá cumplir con lo dispuesto el artículo 34.3 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Artículo 87. Antenas de telefonía de móvil y servicios de telecomunicaciones similares.

El despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá cumplir con lo dispuesto el artículo 34.4 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

88. artikulua. Eraikuntza mugikorrek edo aurrefabrikatuak ezartzea.

Bizileku, lojamendu edo aisialdirako leku gisa erabil daitezkeen eraikuntza aurrefabrikatuak edo beste edozein elementu modu egonkorrean ezartzea eraikin berriztat hartuko da ondorio guztietarako, eta mota horretako eraikuntzetarako eskatzen diren baldintza guztiak aplikatuko zaizkio. Errezilgo Udalak mota horretako eraikinak kentzeko exijitu ahal izango du, horien erabilera justifikatuta ez badago.

Berariaz debekatuta dago karabanak, mobil-homeak eta anzekoak jartzea Errezilgo udalerriko lurzoru urbanizaezinean.

89. artikulua. Lursailaren egokitzapena.

Debekatuta dago lurzoru urbanizaezinean lursailak egokitzapenak egitea, xedea justifikagarria ez bada, landa-ingurunea ustiatzeko jardueraren bati ez badagokio edo baimenduta egon daitekeen obra edo eraikuntza baten parte ez bada.

90. artikulua. Ingurumenaren eta paisaiaren babesa eta integrazioa.

1. Ingurumena eta paisaia babesteari eta integrazeari dagokionez, arlo horietan aplikatzekoak diren indarreko xedapenetan ezarritakoa beteko da, oro har.

2. Egin nahi diren mota guztietako indusketetan, obren titularrak landaredi naturala birjarri beharko du, beharrezkoa den landare-lurrezko geruza barne, obren ondorioz ezabatua izan den lur-azaleretan. Neurri horiek berak hartuko dira trazaduran doikuntzak egin ondoren erabilerarik gabe geratzen diren errepide eta bideen zatietan, bidezorua altza eta ezabatu ondoren.

3. Oro har, zaborrak eta obra-hondakinak dagokion zaborregi kontrolatuan isuriko dira. Salbuespen gisa, Udalak baimendutako obren parte gisa egindako indusketetatik datozen lurrik isurtzeko baimena eman ahal izango du, soilik arau hauetan berariaz araututako eremuetan, lurren jabeak hala eskatzen duenean nekazaritzarako eta basogintzarako bere erabilera-aurkak hobetzeko, edo bere jabetzako lursailaren sestrak arau hauetan edo baimendutako beste edozein plan edo proiektutan ezarritako aurreikuspenetara egokitzeko; kasu horretan, ziurtatu behar da -esku-hartzearen tamaina edo ingurunearen ezaugarri bereziak kontuan hartuta beharrezkoa denean- betelaren drainatze egokia egitea, eraginpean egon daitezkeen elementu natural edo eraikiak behar bezala babestea, emaitzazko profilak lursailean integratzea eta eragindako espazioaren azalera berreskuratzea.

4. Udalak linea elektrikoen eta aireko telekomunikazioen lineen elementuen trazadurari eta konfigurazioari buruzko baldintzak ezarri ahal izango ditu, betiere teknikoki eta ekonomikoki bideragarria bada, paisaia nahiz nekazaritza eta baso-erabileraren onerak ez gaituzten eragina ahalik eta txikiena izan dadin.

5. Paisaia lehengoratzeko jarduketetan, ahal dela, espezie autoktonoak eta lehendik dagoen paisaiaren antzeko formak erabiliko dira, jarduera geometrikoak saihestuz eta, oro har, ertz lausoko birpopulaketak eta landaketak eginez.

6. Beharrezkoak diren ezpondak eratu behar direnean, ahalik eta modu etzanenean egingo dira, azalera ondulatu eta zimurtsuekin, integrazioerik onena ahalbidetzeko moduan. Beharrezkoa bada ezponda horiek egonkortzea, egonkortzeko teknika «biziak» erabili behar dira (aldaxkak, egur txikiak, egurrezko bilbadurak, horma berdeak, etab.). Eustormak jarri behar direnean, ahal dela harriak elkarren gainean jarriz egingo dira, zimendurik gabe.

Artículo 88. Implantación de construcciones móviles o prefabricadas.

La implantación estable de construcciones prefabricadas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento será considerada a todos los efectos como una nueva edificación y le será de aplicación la totalidad de las condiciones exigidas para este tipo de construcciones, pudiendo el Ayuntamiento de Errezil exigir la retirada de todo este tipo de construcciones cuyo uso no esté justificado.

Quedan expresamente prohibidas la implantación de caravanas, mobil-homes y similares en el suelo no urbanizable del término municipal de Errezil.

Artículo 89. Acondicionamientos del terreno.

Se prohíben los acondicionamientos de terrenos de todo tipo en el suelo no urbanizable, cuando no se justifique el fin a que se destinen o éste no responda a alguna actividad de explotación del medio rural o forme parte de una obra o edificación, susceptibles de ser autorizadas.

Artículo 90. Protección e integración medioambiental y paisajística.

1. En materia de protección e integración ambiental y paisajística se estará, con carácter general, a lo establecido en las disposiciones vigentes de aplicación en dichas materias.

2. 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.

3. Con carácter general, el vertido de basuras y escombros se realizará en el correspondiente vertedero controlado. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar el vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas, únicamente en las zonas expresamente reguladas en las presentes Normas, 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, cuando así resultara preciso atendiendo a la magnitud de la intervención o a las especiales características del medio-, 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.

4. El Ayuntamiento podrá establecer condiciones en materias referentes al trazado y configuración de los elementos de los tendidos de líneas eléctricas y de telecomunicaciones aéreas, siempre que sea técnica y económicamente viable, con el fin de minimizar su repercusión, tanto sobre el paisaje como sobre los aprovechamientos agrícolas y forestales.

5. En las actuaciones de restauración paisajística se utilizarán preferentemente especies autóctonas y formas similares al paisaje preexistente, evitando las actuaciones geométricas y realizando repoblaciones y plantaciones, en general, con borde difuso.

6. 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.). Cuando resulte preciso instalar muros de contención, éstos procurarán ser de piedras superpuestas no cimentadas.

91. artikulua. *Eraikingintzaren araubide orokorraren irizpide orokor erregulatzaileak.*

Eraikuntza arloko terminoen esanahiari dagokionez (sestra gaineko eta azpiko eraikigarritasuna; sotoa, erdisotoa, beheko solairua, eta abar), eraikigarritasuna zenbatzeari eta sestra gaineko eta/edo azpikoa kontsideratzeari, eraikuntzaren solairu kopurua zehazteari, altuera neurtzeari eta abarri dagokienez, aplikagarri izango dira, landa-ingurunearekin bateragarriak diren heinean, dokumentu honen hirugarren eta bosgarren tituluetan Hirigintzako kalifikazio orokorra zehazterakoan ezarrita dauden irizpide orokorrak.

92. artikulua. *Lurzoru urbanizaezineko eraikin finkatuak eta antolamenduz kanpokoak.*

1. Artikulu honen 3. paragrafoan ezarritakoa alde batera utzi gabe, lurzoru urbanizaezinean kokatutako eraikin guztiak finkatuta geratzen dira, egungo egoeran, betiere Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideak betetzen badituzte (erabilerari, azalerari, bolumenari, altuerari eta abarri dagokienez), bai eta indarrean dauden gainerako legezko xedapenetan ezarritakoak ere, eta 141. artikuluan ezarritakoarekin bat etorrira.

Eraberritzeari, handitzeari eta abarri dagokienez, eraikin horiek aipatutako Hirigintza-arauetan eta lege-xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu dira.

2. Hurrengo 3. atalean ezarritakoa alde batera utzi gabe, dauden bizitegi-erabilerak finkatu egingo dira, 10.000 m²-ko edo gutxiagoko partzeletan daudenak barne, baina partzelak ezingo dira segregatu.

3. Finkatze horrek ez die eragiten bizitegi-erabilerari duten eraikinei, bizitegi-erabileraz besteko lizentziekin eraiki, eraberritu edo birgaitu badira, antolamenduz kanpokotzat jotzen badira.

BIGARREN SEKZIOA. Lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilerak, eraikuntzak eta instalazioak ezartzeko berariazko xedapenak

93. artikulua. *Erauzketa erabilerak.*

1. Baimenaren betekizunak.

Erauzketa-erabilerak baimendu eta ezartzeko, dagokion udal lizentzia eskatu eta eman aurretik, batetik, plangintza orokorraren testuinguruan horrelako ustiapenak aurreikusi eta antolatu beharko dira, eta, bestetik, arloan eskumena duten erakundeek baimena eman beharko dute.

Dagokion udal lizentziaren tramitazioa arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitu beharko da, jardueren ezarpena arautzen duten xedapenak barne.

Jarduera amaitu edo itxi ondoren, eremua lehengoratu edo berreskuratu beharko da, natura-balioen ebaluazioa eta balio nabarmentzea ere burutuz.

2. Proiektuaren edukia.

Erauzketa-erabilerak ezartzeko proiektuak, arloan aplikatze-koak diren xedapenetan ezarritakoez gain, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

– Erauzketak eragindako eremuaren eta bolumenaren identifikazioa, nola egingo den eta eragindako lurraldearen azken konfigurazioa.

– Lortu beharreko produktuen eta horien merkaturatze-eremuaren definizioa, horien garraioak gehien eragingo dien bide-zatiak adierazita.

Artículo 91. *Criterios generales reguladores del régimen general de edificación.*

En lo referente al significado de los distintos términos edificatorios (edificabilidad sobre y bajo rasante; sótano, semisótano, planta baja; plantas altas, etc.), al cómputo de la edificabilidad y a su consideración como sobre y/o bajo rasante, a la determinación del número de plantas de la edificación, a la medición de su altura, etc. serán de aplicación, en la medida en que resulten compatibles con el medio rural, los criterios generales reguladores de dichas cuestiones establecidos en el contexto de la determinación del régimen de calificación urbanística en los anteriores Títulos Tercero y Quinto de este documento.

Artículo 92. *Edificios consolidados y fuera de ordenación en el suelo no urbanizable.*

1. Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado 3 de este artículo, todas las construcciones situadas en el suelo no urbanizable quedan consolidadas, en su estado actual, siempre que cumplan con los criterios establecidos tanto en estas Normas Urbanísticas (en cuanto a su uso, superficie, volumen, altura etc.), como en las restantes disposiciones legales vigentes, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 141.

En lo referente a su posible reforma, ampliación, etc. esas construcciones se adecuarán a los criterios establecidos en dichas Normas Urbanísticas y disposiciones legales.

2. Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente apartado 3, se consolidan los usos residenciales existentes, incluyendo aquellas que cuenten con parcelas de superficie igual o inferior a 10.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

3. La indicada consolidación no incide en las edificaciones con uso residencial, construidas, reformadas o rehabilitadas con licencias para un uso diferente al residencial, que se declaren fuera de ordenación.

SECCIÓN SEGUNDA. Disposiciones específicas reguladoras de la implantación de los usos, construcciones e instalaciones autorizados en el suelo no urbanizable

Artículo 93. *Usos extractivos.*

1. Requisitos de la autorización.

La autorización e implantación de usos extractivos requerirá, previamente a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal, por un lado, la previsión y ordenación de las consiguientes explotaciones de esa naturaleza en el contexto del planeamiento general, y, por otro, su autorización por parte de los organismos competentes en la materia.

La tramitación de la correspondiente licencia municipal deberá adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos los reguladores de la implantación de actividades.

Una vez concluida o clausurada la actividad, deberá procederse a la restauración o recuperación ambiental de la zona, incluyendo una evaluación de los valores naturalísticos y su puesta en valor.

2. Contenido del proyecto.

El proyecto de implantación de los usos extractivos, además de las que establezcan las disposiciones de aplicación en la materia, deberá cumplir las siguientes condiciones:

– Identificación del ámbito afectado por la extracción y del volumen de la misma, de la forma en la que ésta se va a producir y de la configuración final del territorio afectado.

– Definición de los productos a obtener y su área de comercialización, señalando los tramos viarios que se verán afectados de forma más intensiva por el transporte de los mismos.

– Ustiategiko drainatze-arazoak behar bezala konpondu diren azterketa, ondoko lursailetan edo bide-sare publikoan, errepideetan edo bideetan eraginik ez dela izango ziurtatuz.

– Dagokion inpaktu-deklarazioan ezarritakoaren arabera, ingurumen-inpaktua murrizteko hartu beharreko neurrien definizioa ustiapen-aldian zehar (zuhaitzak landatzea, ustiategirako sarbidean bide-sare publikoa mantentzea eta garbitzea, hauts eta hondakin-isurpenak muga onargarrietara murriztea, etab.) eta, halaber, eragindako lurraldea berreskuratzeko hartu beharreko neurrien definizioa.

– Aurreikusitako ustiapen-epaeren eta, ustiapen hori amaitu ondorenerako, lurraldea berroneratzeko lanak gauzatzeko epaeren definizioa.

– Jarduera amaitu eta itxi ondoren eremuko ingurumena lehengoratzeko neurrien definizioa.

3. Ustiategiaren Hirigintza-baldintzak.

* Ibilgailuetarako sarbidea: ustiapenaren xede den partzelak Plan Orokor honetan ibilgailuentzako sarbide orokorrerako ezarritako baldintzak bete beharko ditu.

* Partzelaren gutxienezko azalera: 2,5 ha.

* Ustiategiaren mugatik gutxienezko tartea.

– Lehendik dauden etxebizitzetarako eta beste erabilera ez-landatar batzuetarako eraikinei dagokienez: 200,00 m.

– Partzelaren mugari dagokionez: 20,00 m.

94. artikulua. Nekazaritzako ustiategi arruntak.

1. Definizioa:

A. Nekazaritzako ustiategi arruntzat hartuko da titularrak edo titularkideek nekazaritza-ekoizpenerako -batik bat merkaturatzeko- enpresa-arloan antolatutako ondasun eta eskubideen multzoa, baldin eta berez unitate tekniko-ekonomiko bat osatzen badute eta unitate horren ezaugarria, oro har, ekoizpen-baliabide berberak eta Kudeaketa bakarra badira.

Ustiategi horietako nekazaritza-ekoizpeneko jarduerak kategoria hauetako batekoak edo batzuetakoak izan daitezke:

– Nekazaritza-jarduerak. Halakotzat hartzen dira basokoak ez diren landare-baliabideen laborantzarekin zuzenean lotutako jarduerak: labore estentsiboak; baratzezaintza; lorezaintza; zurezko laboreak; mintegikoak; perretxikoenak; hidroponikoak.

– Abeltzaintzako jarduerak. Mota guztietako abereak hazteko jarduerak dira, baita larrugintzarako animaliak eta ehiza-espezieak hazteko granjak ere. Lurzoruaren berezko baliabideekiko lotuta edo lotu gabe kudeatu daitezke. Horien artean sartzen dira: hegazi-hazkuntza; erlexaintza; egun bateko oilaskoetarako arrautzak inkubatzera, animaliak gizentzera, larrugintzarako animaliak haztera edo ehiza-espezieak ekoiztera bideratutako granjak; eta abar.

– Basogintzako jarduerak. Halakotzat hartzen dira mendien Kudeaketarekin zerikusia duten jarduerak, menditzat hartuz nekazaritzako laborantzarako karakteristikoak ez diren zuhaitz-espezieak, sastraka-zuhaixkak edo belar-espezieak hazten diren lursailak; horien artean sartzen dira baso-ekoizpeneko jarduerak egitea, egurra ateratzea eta basoko landare eta fruitu edo haziak ekoiztea eta/edo biltzea, meatzaritza eta hidrologia izan ezik, baldin eta horien oinarria mendia bada.

Nolanahi ere, Plan Orokor honetan xedatutakoaren ondorioetarako, eta, bereziki, planari lotutako eraikinak eta instalazioak ezartzeko ondorioetarako, nekazaritzako ustiategi arruntzat hartuko da arloan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia) halakotzat aitoritzen duena, jarduerari buruz ezarritako baldintzak betetzen dituelako.

– Análisis de la adecuada resolución de los problemas de drenaje de la explotación, asegurando que no se produzcan afecciones a los predios colindantes o a la red viaria pública, carreteras o caminos.

– Definición de las medidas a adoptar para la reducción del impacto ambiental de acuerdo con lo establecido por la correspondiente declaración de impacto, a lo largo del período de explotación (plantación de arbolado, mantenimiento y limpieza de la red viaria pública en el acceso a la explotación, reducción de las emisiones de polvo y residuos a límites aceptables, etc.), así como para la recuperación final del territorio afectado.

– Definición tanto del plazo de explotación previsto, como del de ejecución de los trabajos de regeneración del territorio afectado, a realizar una vez finalizada esa explotación.

– Definición de las medidas de restauración ambiental de la zona una vez concluida y clausurada la actividad.

3. Condiciones urbanísticas de la explotación.

* Acceso rodado: la parcela sobre la que se pretenda desarrollar la explotación deberá cumplimentar las condiciones respecto a la disposición de acceso rodado establecidas con carácter general en este Plan General.

* Superficie mínima de la parcela aportada: 2,5 Ha.

* Separaciones mínimas del límite de la explotación:

– Respecto a edificaciones existentes destinadas a vivienda y a otros usos no rurales: 200,00 m.

– Respecto al límite de la parcela: 20,00 m.

Artículo 94. Explotaciones agrarias comunes.

1. Definición.

A. Se considerará como tal explotación agraria común el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, que constituya en sí mismo una unidad técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión.

Las actividades de producción agraria propias de esas explotaciones son o pueden ser de todas o algunas de estas categorías:

– Actividades agrícolas. Se consideran como tales las actividades relacionadas directamente con el cultivo de recursos vegetales no forestales: cultivos extensivos; horticultura; floricultura; cultivos leñosos; de vivero; de setas; hidropónicos.

– Actividades ganaderas. Se consideran como tales las actividades relacionadas con la cría de todo tipo de ganado, incluidas las granjas dedicadas a la cría de animales para peletería y la producción de especies cinegéticas. Pueden ser desarrolladas en condiciones de vinculación o de desvinculación con los recursos propios del suelo. Se incluyen entre ellas: la avicultura; la cunicultura; la apicultura; las granjas dedicadas exclusivamente a la incubación de huevos para polluelos de un día, al engorde de animales, a la cría de animales para peletería o a la producción de especies cinegéticas; etc.

– Actividades forestales. Se consideran como tales las actividades relacionadas con la gestión de los montes, considerados como terrenos en los que vegetan especies arbóreas, arbustivas de matorral o herbáceas que no sean características del cultivo agrícola; se incluyen entre ellas las actividades productivas forestales la extracción de madera y leñas, la producción y/o recolección de plantas y frutos o semillas forestales que, excluidas las mineras e hidrológicas, tengan como base superficial el monte.

En todo caso, a los efectos de lo dispuesto en este Plan General, y, en particular, a los de la implantación de edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma, se entenderá por explotación agraria común aquella que esté o sea reconocida como tal por la Administración competente en la materia (Diputación Foral de Gipuzkoa), por cumplir los requisitos establecidos a ese respecto por la misma.

B. Ez dira nekazaritzako ustiategi arruntak:

– Lurrik ez duten eta nekazaritza-ekoizpenean laguntzen duten nekazaritza-entresa laguntzaileak, kontratuaren forma edozein dela ere, nekazaritza-makineria lagatzera edo nekazaritza-ustiategiaren erabili ohi den beste edozein zerbitzu ematera dedikatzen direnak, alegia.

– Aulki- edo lasterketa-zaldien ustiategiak, horiek hazteko ere ustiatzen direnak izan ezik.

– Tiroko edo laneko animalien ustiategiak, horiek hazteko ere ustiatzen direnak izan ezik.

– Gune zoologikoei lotutako erabilerak (txakurtegiak, konpainiako animalien haztegiak, etab.), nekazaritzako ustiategi baten erabilera lagungarri gisa garatzen direnak izan ezik.

Nolanahi ere, bertan ezartzeko beharra justifikatzen bada, Udalak jarduera horiek lurzoru urbanizaezinean ezartzea baimendu ahal izango du, txakurtegien kasuan izan ezik, horiek ez baitira inolaz ere baimenduko. Horretarako, dagokion proiektua egin beharko da, jardueraren ezaugarriak behar bezalako zehaztasunez azaltzeko eta lurzoru-mota horretan ezarri beharra justifikatzeko. Edonola ere, hari lotutako gutxieneko partzelaren azalera hektarea batekoa izango da, eta etenik gabeko continuum fisikoa izan beharko du. Ez da inolaz ere baimenduko jarduera horietarako etxebizitza osagarri bat ezartzea.

2. Gutxieneko partzela:

Nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako ustiategi berri bat ezartzeko gutxieneko partzelaren azalera zehazteko, indarreko legerian xedatutakoari jarraituko zaio, bai eta kasu bakoitzean, ezarri nahi den nekazaritzako, abeltzaintzako eta basogintzako ustiategiaren ezaugarriei eta izaerari buruzko baldintzak kontuan hartuta, arloan eskumena duen administrazio-erakundeak (Berrikuntzako, Landa Garapeneko eta Turismo Departamentua, edo haren ordezkia) ezartzen duenari ere.

Gutxieneko partzela horren azalera, nolanahi ere, laborantza-unitate minimo gisa finkatutakoaren berdina edo handiagoa izango da (1997ko uztailaren 8ko Dekretuak, Euskal Autonomia Erkidegoko lehenetsuneko nekazaritza-ustiategiak arautu eta lurralde historiko eta eskualdeetako laborantza-unitate gutxieneko unitateak zehazten dituenak, ezarritakoaren arabera, Gipuzkoako laborantza-unitatearen azalera hektarea 1ekoa da).

Ondorio horietarako, jarduerari atxikitako finka etena izan daiteke, eta lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta erabilera global desberdinetako zonetan kokatutako lursailak hartu ditzake.

Nolanahi ere, nekazaritzako ustiategi arruntei –berriei nahiz lehendik daudenei– lotutako eraikuntza eta instalazio baimendu berriak eraikitzeke, kasu bakoitzean ezarritako gutxieneko partzelaren baldintza bete beharko da, besteak beste, proiektutako eraikuntza edo instalazio motaren arabera, Hirigintza-plangintzan, Plan Orokor hau barne, baita indarrean dauden legezko xedapenetan zein plangintza horretan ezarritako gainerako baldintzak ere.

3. Eraikuntza eta urbanizazio baldintza orokorrak:

A. Eraikinak egokitzeko dira artikuluko honen bosgarren tituluko III. kapituluko lehenengo atalean ezarritako baldintza orokorretara.

Nolanahi ere, baldintza horiek modu justifikatuan gainditu ahal izango dira, baldin eta nekazaritzaren arloan eskumena duen erakundeak (Berrikuntzako, Landa Garapeneko eta Turismo Departamentua, edo horren ordezkia) komenigarritzat jotzen badu, arrazoi hauek direla-eta: nekazaritza-ustiategiaren izaera eta hedadura; nekazaritza-jardueraren intentsitatearekiko proportzionaltasuna eta egokitasuna; Nekazaritza Administrazioaren plan edo arauetara egokitzea; antzeko beste batzuk.

B. No tienen la condición de explotaciones agrarias comunes:

– Las empresas auxiliares agrarias que, no poseyendo tierras, cooperan a la producción agraria mediante la cesión, cualquiera que sea la forma del contrato, de maquinaria agrícola o la prestación de cualquier otro servicio empleado usualmente en las explotaciones agrarias.

– Las explotaciones de caballos de silla o de carrera, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.

– Las explotaciones de animales de tiro o de trabajo, salvo que se dediquen también a la cría de los mismos.

– Los usos asociados a los núcleos zoológicos (perreras, criaderos de animales de compañía, etc.), salvo que se desarrollen como usos auxiliares de una explotación agraria.

En todo caso, siempre que se justifique la necesidad de su implantación en él, el Ayuntamiento podrá autorizar la implantación de esas actividades en el suelo no urbanizable, excepto en el caso de las perreras, que no se autorizarán en ningún caso. Para ello, deberá procederse a la formulación del correspondiente proyecto en el que se determinen con la debida precisión las características de la actividad, y se justifique la necesidad de su implantación en esa clase de suelo. En todo caso, la superficie de la parcela mínima vinculada a la misma será de 1 hectárea, debiendo ser la misma un continuo físico ininterrumpido. No se autorizará, en ningún caso, la implantación de una vivienda auxiliar de dichas actividades.

2. Parcela mínima.

A los efectos de la determinación de la superficie de la parcela mínima para la implantación de una nueva explotación agropecuaria-forestal se estará a lo dispuesto en la legislación vigente, así como a lo que en cada caso, en atención a las características y condicionantes asociados a la naturaleza de la explotación agropecuaria-forestal que se pretenda implantar, establezca la entidad administrativa competente en la materia (Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo, o el que lo sustituya).

La superficie de dicha parcela mínima será, en todo caso, igual o superior a la fijada como unidad mínima de cultivo (de conformidad con lo establecido en el Decreto de 8 de julio de 1997, por el que se regulan las explotaciones agrarias prioritarias en la Comunidad Autónoma del País Vasco y se determinan las unidades mínimas de cultivo en los distintos Territorios Históricos y comarcas, la superficie de la unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 1 hectárea).

A esos efectos, la finca aportada podrá ser discontinua e incluir terrenos clasificados como suelo no urbanizable situados en zonas de uso global diversas.

En todo caso, la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones autorizadas vinculadas a explotaciones agrarias comunes tanto nuevas como preexistentes estará condicionada al cumplimiento, entre otros, del requisito de parcela mínima establecido en cada caso, según sea el tipo de edificación o instalación proyectado, para su autorización, en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General, así como de las restantes condiciones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes como en dicho planeamiento.

3. Condiciones generales de edificación y urbanización.

A. Las edificaciones se adecuarán a las condiciones generales establecidas en la Sección Primera del Capítulo III del Título Quinto, del que forma parte este artículo.

En todo caso, esas condiciones podrán ser superadas justificadamente siempre que el organismo competente en materia agraria (Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo, o el que lo sustituya) lo considere conveniente en atención a razones como las siguientes: la naturaleza y extensión de la explotación agraria; su proporcionalidad y adecuación a la intensidad de la actividad agraria; su ajuste a planes o normas de la Administración Agraria; otras de naturaleza asimilable.

Ildo horretan, Plan honetan ezarritako aurreikuspenak behin betiko onartutako Nekazaritza eta Basogintzaren eta Natura Ingurunearen Lurralde Plan Sektorialean zehazten direnekin ordeztuko dira, Plan hartako aurreikuspenak Plan honetakoekin bateragarriak ez diren alderdi guztietan.

B. Ustiategiaren bizitegi-erabilera osagarria duen eraikin bat dagoenean, haren beste erabilera lagungarri batzuetara xedatutako gainerako eraikuntzak aipatutako eraikinaren barruan edo hari atxikita kokatuko dira ahal dela, eta eraikin horrekin bat egiten duten materialak eta soluzio arkitektonikoak erabiliko dira eraikuntza egiteko.

Hala ere, eraikuntza osagarri horiek berezita egitea baimenduko da, baldin eta bizitegi-erabileren erosotasun edo osasungarritasun-baldintzek (ukuiluak, granjak eta antzekoak ezartzeagatik) edo proiektatutako instalazioen funtzionaltasunak beharrezko egiten badute.

C. Baserriaren edo eraikinaren zaharberitze edo berritze integralak berekin ekarriko du, barruko banaketaren arrazionalizazioarekin bat etorritik, baserritik gertu dauden txabolak, gehigarri ezegonkorak eta teilapeak desagertzea, eraikin osoaren eta inguruaren itxura eta konfigurazioa hobetzeko.

Xede horrekin egin beharreko obrek eraikuntzaren funtsezko ezaugarriak errespetatu beharko dituzte, bai eta balio arkitektonikoak edo historikoak ere, halakorik izanez gero.

Obrek kanpoko elementuei eragiten badiete, ahal dela, landa-eraikuntza tradizionalen ohizko materialak erabiliko dira, edo lehendik zegoen eraikinaren berdin-berdinak eraikina handitzeko obren kasuetan. Landa-eraikuntzen berezko soluziotzat hartuko dira harlangaitzezko hormak, morterozko entokadura dutenak ala ez, edo kanpoaldean horren antzeko itxura dutenak, zuriz edo kolore argiz margotuak, zeramikazko teilaz egindako estalki inklinatuak kolore naturalean, eta zurezko artozeriak.

Bestalde, Katalogoan sartutako intereseko elementuak badaude, kontserbatu edo berrerabili egin beharko dira, baldin eta eraikina ordezteko baimentzen bada esku-hartzearen barruan; kasu horretan, eraikina ahal dela kokaleku eta oinplano berean berrerarikiko da, eta salbuespenez eta behar bezala justifikatuta baimenduko da kokalekuz aldatzea, komeni delako edo egokia goa delako.

Handitutako eraikin-gorputzen altuerak ez du gaindituko jatorrizko eraikinaren batez bestekoa, eta, betiere, landakoak ez diren erabileretarako eraikuntzetarako oro har ezarritako altueraren eta eraikuntza-profilaren gehieneko mugak bete beharko ditu.

D. Eraikin berriak ezartzen direnean edo lehendik daudenak ordeztzen direnean, Udalak baimendu edo erabaki ahal izango du, justifikatuz gero, paisaia, ingurumen, inpaktu, higiene edo osasungarritasun-irizpideak eta egokiak diren beste arrazoi batzuk kontuan hartuta, eraikina lehendik okupatuta edo proposatuta dauden kokalekuetatik kanpo ezartzea, betiere aurrekoetara hurbil badaude.

E. Bizileku, lojamendu edo aisialdirako leku gisa erabil daitezkeen eraikuntza aurrefabrikatuak edo beste edozein elementu modu egonkorrean ezartzea bizitegi-erabilera lagungarrietara xedatutako eraikuntzat hartuko da ondorio guztietarako, eta mota horretako eraikuntzetarako eskatzen diren baldintza guztiak aplikatuko zaizkio.

4. Nekazaritzako ustiategi arrunt berriak ezartzea.

Nekazaritzako ustiategi arrunt berriak ezartzeko, besteak beste, artikulua honetako 1. atalean (Gipuzkoako Foru Aldundiaren ziurtagiria) eta 2. atalean (horri lotutako gutxieneko azalera) ezarritako baldintzak bete beharko dira.

En este sentido, las previsiones establecidas en este Plan se entenderán sustituidas por las que se determinen en el Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural definitivamente aprobado, en todos aquellos extremos en los que las de aquél Plan no sean compatibles con las de éste.

B. Cuando ya exista una edificación de uso residencial auxiliar de la explotación, el resto de las construcciones destinadas a otros usos auxiliares de la misma se dispondrá preferentemente englobado o adosado al edificio citado y en su construcción se utilizarán materiales y soluciones arquitectónicas que armonicen con aquél.

No obstante, se autorizará la disposición exenta de estas construcciones auxiliares, en el supuesto de que las condiciones de confort o salubridad de los usos residenciales existentes (implantación de establos, granjas y otros similares), o la funcionalidad de las instalaciones proyectadas lo hicieran necesario.

C. La restauración o renovación integral de dicho caserío o edificio conllevará, en correspondencia con la racionalización de su distribución interior, la desaparición de chabolas, añadidos precarios y tejavanas próximas al mismo, de forma que se mejore la configuración y el aspecto del conjunto del edificio y su entorno.

Las obras a realizar con ese fin deberán respetar las características fundamentales de la edificación, así como sus valores arquitectónicos o históricos, si los tuviera.

Si las obras afectan a los elementos exteriores se utilizarán, preferentemente, materiales propios de las construcciones rurales tradicionales, o idénticos a los del edificio preexistente en los casos de ampliación del mismo. Se considerarán soluciones propias de las construcciones rurales, los muros de mampostería, con o sin revoco de mortero, o los de aspecto exterior similar, pintados en blanco o color claro, las cubiertas inclinadas de teja cerámica en su color natural, y las carpinterías de madera.

Por su parte, caso de existir elementos de interés incluidos en el Catálogo, deberán conservarse o reutilizarse siempre que se proceda a la sustitución de la edificación, si ésta se permitiera dentro de los niveles de intervención autorizados; en este supuesto, el edificio se reconstruirá preferentemente en la misma ubicación y disposición en planta, autorizándose con carácter excepcional y justificadamente la modificación del emplazamiento por razones de conveniencia u oportunidad.

La altura de los cuerpos de ampliación no sobrepasará la media del edificio originario, debiendo cumplimentar en todo caso los límites máximos de altura y perfil de edificación establecidos con carácter general para las construcciones destinadas a usos no rurales.

D. En los casos de implantación de nuevas edificaciones o sustitución de las preexistentes, el Ayuntamiento podrá autorizar o acordar, justificadamente, atendiendo a criterios paisajísticos, ambientales, de impacto, de higiene o salubridad, y otras razones que resulten oportunas, la implantación de la edificación en emplazamientos diferentes a los anteriormente ocupados o propuestos, siempre y cuando se sitúen cercanos a los anteriores.

E. La implantación estable, en las parcelas destinadas a este tipo de usos, de construcciones prefabricadas, fijas o móviles, caravanas, o cualquier otro elemento susceptible de ser utilizado como habitación, alojamiento o lugar de esparcimiento, ya sea de forma continuada o intermitente, se considerará a todos los efectos como una construcción destinada a usos residenciales auxiliares, y le serán de aplicación los requisitos establecidos para este tipo de construcciones.

4. Implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes.

La implantación de nuevas explotaciones agrarias comunes requerirá el cumplimiento de, entre otras, las condiciones establecidas en los apartados 1 (certificación de la Diputación Foral de Gipuzkoa) y 2 (superficie mínima del terreno vinculado a la misma) de este mismo artículo.

Oro har, ustiategi berri horiek ezartzeko, eta, zehazki, eraikin eta instalazioen arloan ustiategi horiek sor ditzaketen beharrei erantzuteko, Plan Orokor honetan ezarritako irizpideen arabera lehendik daudenak eta finkatuta daudenak hartuko dira erreferentziatzat, lehentasunez.

Era osagarrian, horien izaera eta zertarakoa edozein izanik ere, ustiategi horiei lotutako eraikin eta instalazio berriak baimentzeko, batetik, indarrean dauden legezko xedapenetan horri buruz ezarritako baldintza guzti-guztiak bete beharko dira, indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnak eta Hirigintza-plangintza barne (Plan Orokor hau, beronen garapenean sustatutako plangintza, eta abar), eta, bestetik, alde aurretik proposatutako xedeetarako planteatutako eraikinen egokitasuna justifikatu beharko da. Modu osagarrian, halakoak baimendu eta ezartzeko baldintza izango da Plan Orokor honetan araututako Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzen xede diren espazioak eta elementuak tratatzeko eta, hala badagokio, zainzeko irizpideetara egokitzea.

5. Nekazaritza-ekoizpeneko erabilerarako eraikuntzak eta instalazioak eta horien osagarri diren erabileretarakoak, nekazaritzako ustiategi arruntei lotuak.

Eraikuntza eta instalazio horiek baimentzeko eta ezartzeko baldintzak 95. artikuluan ezarritakoak izango dira.

6. Nekazaritza-ustiategietako bizitegi-erabilera osagarriak.

Bizitegi-erabilera osagarri horiek baimentzeko eta ezartzeko baldintzak 96. artikuluan ezarritakoak izango dira.

95. artikulua. Nekazaritza-ekoizpeneko erabilerarako eraikuntzak eta instalazioak eta horien osagarri diren erabileretarakoak, nekazaritzako ustiategi arruntei lotuak.

1. Irizpide orokorrak.

A. Hauek hartuko dira halakotzat: zuzenean nekazaritzako ustiategietarako edo horien erabilera osagarri eta lagungarrietarako (ukuiluak, ukuiluak, lastoak, siloak, nekazaritzako makineria gordetzeko eraikinak, eta abar) erabiltzen diren eraikuntza eta instalazio finkoak eta egonkorak, bizitegi-erabilerak izan ezik. Horien artean sartzen dira:

a) Ondoren azaltzen diren nekazaritza-jardueri edo jarduera horien osagarri lotutako eraikuntzak eta instalazioak: tresnak eta produktuak biltegiatzea eta kontserbatzea; berotegiak; mintegiak; landare-kontserben, marmeladen eta konfituren ekoizpena; sagardoa egiteko dolareak; ardoa eta txakolina ekoizteko upategiak; ustiategiko produktuen eraldaketa, dastaketa eta zuzeneko salmenta jatorrian; herrialdeko produktuen artisautza lantegiak (saskigintza, zeramikagintza, zurgintza, ogilabeak...); landa hipikak; energia berrigarrien ekoizpenetarako azpiegiturak; horiekin asimilatu daitezkeen bestelakoak.

b) Abeltzaintzako jardueri eta horien jarduera osagarri lotutako eraikuntzak eta instalazioak, ondoren azaltzen direnak: ukuiluak; jezte-aretoak eta esnea kontserbatzeko lokalak; lanabesak eta produktuak biltegiak eta gordelekuak; pentsuen eta bazken siloak; ganaduarentzako janontziak; grganjak; ganaduari lotutako osasun-instalazioak; gaztandegiak; ezitia eta erlezaintzako beste produktu batzuk ekoizti eta ontziratzea; ustiategiko produktuen eraldaketa, dastaketa eta zuzeneko salmenta jatorrian; herrialdeko produktuen artisautza lantegiak (saskigintza, zeramikagintza, zurgintza, ogilabeak...); landa hipikak; horiekin asimilatu daitezkeen bestelakoak.

c) Ondoren azaltzen diren basogintzako jarduerekin eta horien osagarriekin lotutako eraikuntzak eta instalazioak: lanabesak eta produktuen biltegiak eta gordelekuak, eta abar.

Con carácter general, a los efectos de la implantación de esas nuevas explotaciones y, más en concreto, de dar cobertura y respuesta a las necesidades que las mismas pudieran plantear en materia de edificaciones e instalaciones, se tomarán como referencia, preferentemente, las preexistentes y consolidadas de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

Complementariamente, cualquiera que sea la naturaleza y el destino de las mismas, la autorización de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a esas explotaciones se entenderá condicionada, por un lado, al cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos a ese respecto en las disposiciones legales vigentes, incluidos los instrumentos de ordenación territorial y el planeamiento urbanístico asimismo vigentes (este Plan General; planeamiento promovido en su desarrollo; etc.), y, por otro, a la previa justificación de la idoneidad de las edificaciones preexistentes para los fines planteados. Complementariamente, su autorización e implantación se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios de tratamiento y, en su caso, preservación de los espacios y elementos objeto de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General.

5. Construcciones e instalaciones destinadas a usos de producción agraria y/o a usos complementarios de los anteriores.

Las condiciones de autorización e implantación de esas construcciones e instalaciones serán las establecidas en el siguiente artículo 95.

6. Usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.

Las condiciones de autorización e implantación de esos usos residenciales auxiliares serán las establecidas en el siguiente artículo 96.

Artículo 95. Construcciones e instalaciones destinadas a usos de producción agraria y/o a usos complementarios de los anteriores, vinculados a explotaciones agrarias comunes.

1. Criterios generales.

A. Se considerarán como tales las construcciones e instalaciones de carácter fijo y estable destinadas directamente a usos de explotación agraria o a usos complementarios y auxiliares de los mismos -cuadras, establos, pajares, silos, edificaciones para la guarda de maquinaria agrícola, etc.- con excepción de los usos residenciales. Se incluyen entre ellas:

a) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades agrarias y/o complementarias de las mismas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; invernaderos; viveros; producción de conservas vegetales, mermeladas y confituras; lagares de elaboración de sidra; bodegas para la producción de vino y txakoli; transformación, degustación y venta directa, en origen, de productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; infraestructuras de producción de energía renovable; otras asimilables a las anteriores.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades ganaderas y/o complementarias de las mismas que se exponen a continuación: establos; salas de ordeño y locales para la conservación de leche; almacenamiento y conservación de útiles y productos; silos de piensos y forrajes; comederos para el ganado; granjas; instalaciones sanitarias asociadas al ganado; queserías; producción y envasado de miel y otros productos apícolas; transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; talleres artesanales de productos del país (cestería, cerámica, ebanistería, hornos de pan...); hípicas rurales; otras asimilables a las anteriores.

c) Construcciones e instalaciones vinculadas a las actividades forestales y/o complementarias de las mismas que se exponen a continuación: almacenamiento y conservación de útiles y productos; etc.

B. Lehendik dauden nekazaritzako eraikuntzak eta instalazioak berriro edo handitzeko, edo berriak eraikitze emandako lizentziak prekarioan emandakotzat joko dira, eta, beraz, eraikin eta instalazio horiei lotutako jarduera amaitzen bada, jarduera hori eraitsi egingo da, eta eraikuntza eta instalazio horiek ezartzearen ondorioz eraldatutako eremua jatorrizko egoerara itzuli beharko da.

C. Eraikuntza eta instalazio horiek Hirigintza Arau hauetan eraikin berrientzat ezarritako aurreikuspenekin bat datozen material eta soluzio arkitektonikoekin gaituko dira. Udalak horiek ezartzeko lekurik egokiena zein den erabaki ahal izango du, eta horren inguruan aurkeztutako proposamena aldatzea ere planteatu ahal izango du.

D. Antolamenduz kanpokotzat jotakoak izan ezik, Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eta aipatutako erabileretara bideratuta zeuden eraikinak finkatutzat joko dira.

Handitzearen ondorioetarako, eraikin berrietarako jarraian ezarritako baldintzak aplikatuko dira, baldintza horiek betetzea ezinezkoa denean izan ezik; kasu horretan, Udalak egokitzat jotzen duen ebazpena hartuko du, behar bezala justifikatuta.

E. Erabilera horietara xedatutako eraikuntza eta instalazio berriak baimendu eta ezartzeko, besteak beste, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Eraikinak egokituko dira artikuluko III. kapituluko lehenengo sekzioan ezarritako baldintza orokorretara.

b) Nekazaritza-ustiategi arrunt batekiko lotura alde aurretik egiaztatzea, dokumentu honen 94. artikuluan horretarako ezarritako irizpideekin bat etorritz.

c) Eraikuntzak eta instalazioak hartzeko partzelaren gutxieneko azalera: 10.000 m², salbu eta partzela biztanlegunean edo horren ondoan badago.

d) Kokalekurako baldintzak:

Eraikin horiek erabilera egokiek eta onargarriekin lotuta egoetatik baimentzen diren landa zona globaletan soilik kokatzea baimentzen da.

Zona horien barruan, ekidingo da erabilera hori gune ikusgarrietan eta herritarrek paisaiak hautemateko ekarpen handiena egiten dutenetan eta ortzi-mugan kokatzea.

e) Distantzia edo erretiro baldintza orokorrak:

– Lurzoru urbanizaezinaren mugarekiko: 250,00 m.

– Beste finka batzuetan dauden eraikin ez-landatarrekiko: 50 m.

– Partzelaren mugarekiko: 10,00 m.

– Lehendik dauden bideekiko: 5 m.

Indarrean dagoen foru araudiak bide horietatik gorako distantziak ezartzen baditu, araudi horretan ezarritakoa aplikatuko da lehenetsunez.

f) Gehieneko solairu kopurua:

– Sestra gaineko solairu 1 (solairu batekin osa daiteke, gehienez ere haren % 20 azalera izango duena).

– Sestrapeko solairu bat.

g) Gehieneko altuera: 5,00 m.

h) Artikulu honetan partzelari buruz egiten diren aipamenak honela ulertuko dira:

– Partzela gisa hartuko da eraikuntza bati edo gehiagori, eraikitze baimenari dagokionez, lotuta dauden lursailen mul-

B. Las licencias otorgadas para la reforma o ampliación de construcciones e instalaciones agrarias existentes, o para la construcción de otras nuevas, se entenderán concedidas en precario, de modo que si cesa la actividad a la que estén vinculadas aquellas, se procederá a su derribo de la misma, debiendo restituirse la zona transformada como consecuencia de la implantación de dichas construcciones e instalaciones a su estado original.

C. Las citadas construcciones e instalaciones se habilitarán con materiales y soluciones arquitectónicas acordes con las previsiones establecidas en estas Normas Urbanísticas para las nuevas edificaciones. El Ayuntamiento podrá determinar el lugar más idóneo para su implantación, planteando incluso la modificación de la propuesta planteada al respecto.

D. Con la sola excepción de las declaradas fuera de ordenación, se entenderán consolidadas las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y destinadas a los citados usos.

A los efectos de su ampliación se entenderán aplicables las condiciones establecidas seguidamente para las nuevas edificaciones, salvo que sean de imposible cumplimiento, en cuyo caso el Ayuntamiento adoptará, justificadamente, la resolución que considere oportuna.

E. La autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a los referidos usos se vincula al cumplimiento de, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Las condiciones generales establecidas en la Sección Primera del Capítulo III del Título Quinto, del que forma parte este artículo.

b) La previa acreditación de su vinculación a una explotación agraria común, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el artículo 94 de este documento.

c) Superficie mínima de la parcela receptora de las construcciones e instalaciones: 10.000 m² salvo que la parcela esté en el núcleo de población o contiguo a este.

d) Condiciones de emplazamiento.

Se autoriza su emplazamiento, exclusivamente, en las zonas globales rurales en las que dichas construcciones se autorizan por estar vinculadas a usos propiciados o admisibles en las mismas.

Dentro de esas zonas, se evitará localizar este uso en las partes más visibles y que mayor aportación realicen a la percepción de los paisajes por parte de la población y en la línea del horizonte.

e) Condiciones generales de distanciamiento o retiro:

– Al límite del Suelo No Urbanizable: 100 m.

– A edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 50 m.

– Al límite de la parcela: 10 m.

– A caminos existentes: 5 m.

En el supuesto de que la normativa foral vigente establezca distancias superiores a los citados caminos, será de aplicación preferente lo establecido en ella.

f) Número máximo de plantas:

– 1 planta sobre rasante (susceptible de ser complementada con una entreplanta de, como máximo, una superficie equivalente al 20 % de aquella).

– 1 planta bajo rasante.

g) Altura máxima: 5,00 m.

h) Las referencias a la parcela contenidas en este artículo se entenderán planteadas en los siguientes términos:

– Será considerada como tal parcela la conformada por el conjunto de los terrenos vinculados o a vincular a una o más

tzoa da, Hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideekin bat etorri, Plan Orokor hau barne.

– Lursail horiek multzo espazial eta fisiko jarraitua osatu beharko dute.

– Partzela osatzen duten lursail guztiak, ofizialki, kasuan kasuko eraikuntzarekin edo eraikuntzekin lotuta dauden edo lotu nahi diren nekazaritza-ustiategiaren parte izan beharko dira, lur horiek eta partzela ustiategiari lotzen dizkion erregistro-finka batean edo gehiagotan sartuta dauden kontuan hartu gabe.

Lursailak eta partzela nekazaritza-ustiategian integratu direla egiaztatu beharko du kasu bakoitzean nekazaritza-arloan eskumena duen administrazioak (Gipuzkoako Foru Aldundia).

– Partzela erregistroko finka batean edo gehiagotan sartutako lurrek osa dezakete. Gainera, lursail horien eta nekazaritzako ustiategiaren arteko lotura juridikoa edozein parametroren arabera izan daiteke (jabetza, errentamendua...), betiere ustiategia eratzeke egokia bada eta ustiategia existitzen dela bermatzen bada.

– Lursail horretan eraikin bat ezartzeko baimena ematen bada, bien arteko Hirigintza-lotura formalizatuko da, kasu bakoitzean dagokion espedientearen ezarritako baldintzetan. Lotura hori eskritura publikoan formalizatuko da eta Jabetza Erregistroan inskribatuko, eta eskritura horren kopia eta inskripzio hori egiaztatzen duen ziurtagiriaren kopia aurkeztu beharko zaizkio Udalari, eraikuntza egikaritzeko obrak hasi baino lehen.

i) E apartatu honetan araututako eraikuntzetara xedatutako sestra gaineko gehieneko eraikigarritasuna aipatutako partzeletako bakoitzean: $1,00 \text{ m}^2(\text{s})/\text{m}^2$ partzela okupagarri, aurreko «h» atalean azaldutako baldintzen arabera.

j) Eraikingintza baldintza orokorrak.

– Profila: soto 1 + sestra gaineko solairu 1 (baimentzen da solairuarteak eraikitzea, gehenez sestra gaineko solairu horren % 20ko azalerarekin) + estalkipea.

– Eraikinaren altuera: 5 m; altuera hori handitu ahal izango da, baldin eta arrazoi teknikoak, funtzionaltasunekoak eta abar direla-eta beharrezkoa dela justifikatzen bada, lehendik dagoen edo proiektatuta dagoen eraikuntza edo instalazioa lotzen zaion jardueraren ondorioz.

– Eraikinaren gehieneko luzera: 60,00 m.

– Eraikinaren edo instalazioaren gehieneko okupazioa: 1.000 m^2 (s).

k) Eraikin eta instalazio horien proiektua eta baimena planteatu beharko dira Plan honetan araututako Hirigintza-antolamenduari gainjarritako baldintzen helburuak betetzea eta lortzea bermatzen duten moduan.

2. Berotegi edo antzeko eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko irizpide espezifikoak.

A. Berotegiak behin-behineko edo behin betiko instalazioak dira, irisgarriak, material gardenez estalita eta babestuta daude artifizialki, ziklo begetatibo osoan edo zati batean nekazaritzako laboreak behartzeko edo babesteko. Hazitegi, itzalpe eta mintegiekin osa daitezke. Honako bi tipologia hauek bereizi daitezke:

– Tuneleko berotegia:

Nabe isolatuz osatuta dago, edo bata bestearen ondoan atxikita bateriako hurrenkeran. Plastikozko xafla malguz egindako itxitura bat dute, lurrari lotutako arku metalikoen peanetan eutsia (oso zimentazio txikia), eta 1/1 eta 3/1 arteko bolumen/azalera erlazioa dute.

construcciones a los efectos de la autorización de éstas, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico, incluido este Plan General.

– Dichos terrenos deberán conformar un conjunto espacial y físicamente continuo.

– La totalidad de los terrenos que conformen la parcela deberán formar parte, oficialmente, de la explotación agraria a la que, a su vez, estén asociados o se pretendan asociar la o las correspondientes construcciones, con independencia de que estén incluidos en una o más fincas registrales, que vincule dichos terrenos y parcela a la explotación.

Esa integración de los terrenos y parcela en la explotación agraria deberá ser acreditada en cada caso por la Administración competente en materia agraria (Diputación Foral de Gipuzkoa).

– La parcela podrá estar conformada por terrenos incluidos en una o más fincas registrales. Además, el vínculo jurídico entre esos terrenos y la explotación agraria podrá responder a cualquier parámetro de esa naturaleza (propiedad, arrendamiento...) que, en todo caso, resulte adecuado para la configuración de dicha explotación, y garantice la existencia de ésta.

– Siempre que en la citada parcela se autorice la implantación de una construcción, se procederá a la formalización del vínculo urbanístico resultante entre aquella y ésta, en los términos establecidos en cada caso en el correspondiente expediente. Ese vínculo será formalizado en escritura pública e inscrito en el Registro de la Propiedad, debiendo presentarse ante el Ayuntamiento copia de aquella escritura y de la certificación acreditativa de esta inscripción con anterioridad al inicio de las obras de ejecución de la construcción.

i) Edificabilidad máxima sobre rasante destinada a las construcciones reguladas en este apartado E en cada una de las citadas parcelas: $1,00 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2$ de parcela ocupable de conformidad con las condiciones expuestas en el anterior «h».

j) Condiciones generales de edificación:

– Perfil: 1 sótano + 1 planta sobre rasante (se autoriza la construcción de entreplantas de como máximo, una superficie equivalente al 20 % de dicha planta sobre rasante) + Bajocubierta.

– Altura de la edificación: 5 m; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.

– Longitud de edificación máxima: 60 m.

– Ocupación máxima del edificio o instalación: $1.000 \text{ m}^2(\text{t})$.

k) La proyección y autorización de las citadas construcciones e instalaciones deberá plantearse en condiciones que garanticen el cumplimiento y la consecución de los objetivos propios de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan.

2. Criterios específicos de autorización e implantación de nuevos invernaderos u otras construcciones e instalaciones asimilables.

A. Los invernaderos constituyen instalaciones de carácter provisional o permanente, accesibles, cubiertas y abrigadas artificialmente con materiales transparentes para el forzado o protección de cultivos agrícolas en todo o en parte de su ciclo vegetativo. Pueden complementarse con semilleros, umbráculos y viveros. Cabe diferenciar las dos tipologías siguientes:

– Invernadero túnel:

Está conformado por naves aisladas, o unidas una a continuación de otra, formando batería. Están provistas de cerramiento de lámina de plástico flexible sustentada sobre arcos metálicos sujetos al terreno mediante peanas (cimentación mínima), con una relación de volumen / superficie entre 1/1 y 3/1.

– Kaperako berotegia:

Horma bertikalak eta bi isurialdeko estalkia edo estalki kurboa dituen nabe batez, edo elkarren ondoan jarritako nabe gehiagoz osatua da, eta 3/1etik gorako bolumena/azalera erlazioa du. Itxitura kristalezkoa, polikarbonatozkoa, PVCzkoa, metakrilatozkoa eta abar izan daiteke. Egitura zutikoek, habeeek, kabioek, uhalek eta abarrek osatzen dute, bai metalezkoak, bai horretarako egokiak diren beste material batzuetakoak. Aireztatzeko, berotzeko eta fertirrigatzeko instalazioak izan ditzakete.

Gainera, muturretako batean modulu tekniko bat eduki ahal izango dute, berotegiak berak dituen ezaugarri eta egitura berekin, baina hormak eta panelezko estaldura sandwich eran dituztela, gaur egun erabiltzen diren fertirrigazioko eta klimatizazioko teknologia berriak kontrolatzeko sistemak kokatzeko.

Konpostaje-instalazio bat izango dute, ekoizten diren edo ekoiztea aurreikusten diren landare-hondar guztiak tratatzeko gai izango dena.

B. Nekazaritzako produktuak negutegietan honela landu daitezke: zuzenean luraren gainean; loreontzietan, edukiontzietan edo mahaietan jarritako substratu organiko, mineral edo sintetikoaren gainean; uretako (hidroponikoak) edo aireko (aeroponikoa) laborantza-sistemen bidez; eta abar.

C. Distantzia edo erretiro baldintza espezifikoak:

Eraikuntza eta instalazio horiek egokitu egingo dira dokumentu honen «95.1.E.e») artikuluan azaldutako baldintza orokorretara, eta berregokitu egingo dira erretiro hauei dagokienez:

	<u>m</u>
– Tuneleko berotegiak:	
Lurzoru urbanizaezinen mugarekiko	20,00
Ustiapenekoak ez diren beste finka batzuetan dauden erabilera ez landatarretara xedatutako beste eraikin eta instalazioekiko	20,00
Ustiategi berari lotutako beste berotegi batzuekiko ..	5,00
Ustiategi berari lotutako beste eraikin eta instalazio batzuekiko	10,00
– Kaperako berotegiak:	
Lurzoru urbanizaezinen mugarekiko	50,00
Ustiapenekoak ez diren beste finka batzuetan dauden erabilera ez landatarretara xedatutako beste eraikin eta instalazioekiko	30,00
Ustiategi berari lotutako beste berotegi batzuekiko ..	5,00
Ustiategi berari lotutako beste eraikin eta instalazio batzuekiko	15,00

D. Forma eta bolumena arautzeko baldintza espezifikoak:

Oinplanoko gehieneko okupazioa eraikuntza edo instalazio bakoitzeko: 1.000 m².

	<u>m</u>
Gehieneko luzera eraikuntza edo instalazio bakoitzeko	60,00
– Gehieneko altuera:	
Tuneleko berotegiak	3,50
– Kaperako berotegiak:	
Teilategaleraino	5,00
Gailurreraino	7,00

– Invernadero capilla:

Está conformado por una o más naves yuxtapuestas de paredes verticales y cubierta a dos aguas o curva, con una relación volumen / superficie superior a 3/1. El cerramiento puede ser de cristal, policarbonato, PVC, metacrilato, etc. La estructura está constituida por pies derechos, vigas, cabios, correas, etc. bien metálicos, bien de otros materiales adecuados para ello. Pueden ir provistos de instalaciones de aireación, calefacción y fertirrigación.

Además, podrán estar dotados en uno de sus extremos de un módulo técnico, de las mismas características y estructura que las del propio invernadero, pero con paredes y cobertura de paneles sandwich, para ubicar los sistemas de control de las nuevas tecnologías de fertirrigación y climatización utilizadas actualmente.

Estarán dotados de una instalación de compostaje con capacidad para tratar todos los restos vegetales producidos y/o que se prevean producir.

B. El cultivo de los productos agrícolas en los invernaderos podrá realizarse: directamente sobre el terreno; sobre sustratos orgánicos, minerales o sintéticos dispuestos en macetas, contenedores o mesas; mediante sistemas de cultivo en agua (hidroponicos) o en aire (aeropónico); etc.

C. Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales expuestas en el anterior artículo «95.1.E.e») de este documento, reajustadas en lo referente a los siguientes retiros:

	<u>m</u>
– Del invernadero túnel:	
Al límite del suelo no urbanizable	20,00
A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación	20,00
A otros invernaderos vinculados a la misma explotación	5,00
A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación	10,00
– Del invernadero capilla:	
Al límite del suelo no urbanizable	50,00
A edificaciones e instalaciones destinadas a usos no rurales existentes en otras fincas ajenas a la explotación	30,00
A otros invernaderos vinculados a la misma explotación	5,00
A otras edificaciones e instalaciones vinculadas a la misma explotación	15,00

D. Condiciones específicas reguladoras de la forma y del volumen:

Ocupación máxima en planta por cada construcción: instalación: 1.000 m².

	<u>m</u>
Longitud máxima por cada construcción o instalación	60,00
– Altura máxima:	
De invernaderos túnel	3,50
– De invernadero capilla:	
A alero	5,00
A cumbrera	7,00

E. Partzela hartzailearen gehieneko okupazioaren baldintzak:

Partzela hartzaileak joko da berotegi bat ezartzea edo lehendik dagoen bat ordeztzea, zabaltzea eta abar proiektatzen den lursaila, eta, nolabehi ere, multzo fisiko eta espazial jarraitua osatzen duena du.

Partzela horren gehieneko okupazio-baldintzak honako hauek izango dira:

– Irizpide orokorra: % 20, eta okupazioa ez da 2.000 m²-tik gorakoa izango.

3. Abeltzaintzako jardueretarako eraikuntza eta instalazio berriak baimentzeko eta ezartzeko irizpide espezifikoak.

A. Animaliak eta ganadua ostatzeko, hazteko, ustiatzeko, maneiatzeko eta abarrerako abeltzaintza-jarduerekin lotutako edozein eraikuntza eta instalazio hartuko da halakotzat, bai eta ustiatzeko horietako produktuen lehen eraldaketa eta merkaturatzearekin lotutako ere. Horien artean sartuko dira, gainera, jarduera horietarako eraikuntza eta instalazio lagungarriak edo osagarriak.

Zehazki, halakotzat hartuko dira, besteak beste: ukuiluak; granjak; jertzitegiak eta esnea kontserbatzeko lokalak; jarduerarekin lotutako tresnak eta produktuak biltegitzeko eta gordetzeko eraikuntzak eta instalazioak; pentsu eta bazka siloak; ganaduantzako janlekuak; ganaduari lotutako instalazio sanitarioak; gaztandegiak; ezitia eta erlezaintzako beste produktu batzuk ekoizti eta ontziratzeko eraikuntzak eta instalazioak; ustiatzeko beste produktu batzuk jatorrian lehenbizikoz eraldatzeko, dastatzeko eta zuzenean saltzeko eraikuntzak eta instalazioak; siloak; simaurtegiak; minda-hobiak; eta jarduera horiei lotutako beste eraikuntza eta instalazio batzuk.

B. Distantzia edo erretiro baldintza espezifikoak:

Honi dagokionez, arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritakoa beteko da. Une hauetan indarrean dauden baldintza honako hauek dira, besteak beste: (une honetan, zehazki, 2009ko irailaren 22ko Dekretuan (515/2009 Dekretua, abeltzaintzako ustiatzeko arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen) ezarritako aurreikuspenak hartu behar dira kontuan).

* Abeltzaintzako eraikuntza eta instalazioetatik bizitegitarako hiri-lurzorura eta lurzoru urbanizagarriara dagoen distantzia:

– Ardi-ahuntz aziendetzako eraikuntzak eta instalazioak: 100 m.

– Behi-aziendetzako eraikuntzak eta instalazioak: 150 m.

– Zaldi-aziendetzako eraikuntzak eta instalazioak: 150 m.

– Txerri-aziendetzako eraikuntzak eta instalazioak: 1.000 m.

– Hegaztientzako eraikuntzak eta instalazioak: 150 m.

– Untxientzako eraikuntzak eta instalazioak: 100 m.

– Larrugintzako animalientzako eraikuntzak eta instalazioak: 150 m.

– Erlauntzak: 400 m.

– Beste espezie batzuentzako eraikuntzak eta instalazioak: 250 m.

Plan Orokor honetan berriaz aurreikusten denez, aipatutako xedapenetan ezarritako erretiro- eta urruntze-baldintzak udalerriko hiri-lurzoruaren eta lurzoru urbanizagarriaren muga guztiak aplikatuko zaizkie, lurzoru mota horien barruan lurzoru urba-

E. Condiciones de ocupación máxima de la parcela receptora:

Se considerará como tal parcela aquella en la que se proyecte la implantación de un invernadero o la sustitución, ampliación, etc. de uno preexistente, y deberá conformar, en todo caso, un conjunto físico y espacialmente continuo.

Las condiciones de ocupación máxima de dicha parcela serán las siguientes:

– Criterio general: 20 %, sin que su ocupación supere los 2.000 m².

3. Criterios específicos de autorización e implantación de nuevas construcciones e instalaciones destinadas a actividades ganaderas.

A. Se considerará como tal cualquier construcción e instalación vinculada a actividades ganaderas, destinadas a alojamiento, cría, explotación, manejo, etc. de ganado y animales, así como a la primera transformación y comercialización de productos de la explotación. Se incluirán entre ellas, además, las construcciones e instalaciones auxiliares y/o complementarias de dichas actividades.

Más en concreto, se considerarán como tales, entre otros: los establos; las granjas; las salas de ordeño y locales para la conservación de leche; las construcciones e instalaciones destinadas a almacenamiento y conservación de útiles y productos relacionados con la actividad; los silos de piensos y forrajes; los comederos para el ganado; las instalaciones sanitarias asociadas al ganado; las queserías; las construcciones e instalaciones destinadas a la producción y envasado de miel y otros productos apícolas; las construcciones e instalaciones destinadas a la primera transformación, degustación y venta directa, en origen, de otros productos de la explotación; los silos; los estercoleros; las fosas de purines; otras construcciones e instalaciones vinculadas a las indicadas actividades.

B. Condiciones específicas de distanciamiento o retiro:

Se estará a este respecto a lo establecido en las disposiciones de aplicación en la materia (se han de tener en cuenta, en este momento y en concreto, las previsiones establecidas en el Decreto de 22 de septiembre de 2009 (Decreto 515/2009), por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas). Algunas de las condiciones vigentes en este momento son concretamente las siguientes:

* Distancia de las construcciones e instalaciones ganaderas al límite de los suelos urbano y urbanizable residenciales:

– Construcciones e instalaciones destinadas a ganado ovino/caprino: 100 m.

– Construcciones e instalaciones destinadas a ganado vacuno: 150 m.

– Construcciones e instalaciones destinadas a équidos: 150 m.

– Construcciones e instalaciones destinadas a ganado porcino: 1.000 m.

– Construcciones e instalaciones destinadas a aves: 150 m.

– Construcciones e instalaciones destinadas a conejos: 100 m.

– Construcciones e instalaciones destinadas a animales de peletería: 150 m.

– Colmenas: 400 m.

– Construcciones e instalaciones destinadas a otras especies: 250 m.

Por previsión expresa de este Plan General, las condiciones de retiro y distanciamiento establecidas en las citadas disposiciones serán de aplicación en lo referente a la totalidad de los límites de los suelos urbano y urbanizable del municipio, cual-

nizaezinarekin mugakide dauden lursailen xedea (bizitegitarako, industriarako, hirugarren sektorerako, ekipamendurako, etab.) edozein dela ere.

* Abeltzaintzako eraikuntzen eta instalazioen eta beste elementu batzuen arteko distantzia:

– Beste finka batzuetan dauden eraikin ez landatarrekiko: 100 m.

– Partzelaren mugarekiko: 10,00 m.

– Errepide eta bideei dagokienez: arlo horretan aplikatze-koak diren xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozko distantzia.

– Ibai-ibilguzuei, urtegiak eta abarrei dagokienez: arlo horretan aplikatze-koak diren xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatzearen ondoriozko distantzia, indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnak barne.

Populazio iraunkorrak edo iragankorrak (kanpinak...) urez hornitzeko putzu, iturburu eta abarrekiko: 200 m.

– Akuikultura-zonekiko: 100 m.

– Bainatzeko gune ofizialei dagokienez: 200 m.

– Herriak urez hornitzeko putzu, iturburu, depositu edo urhodiekiko: 35 m.

C. Eraikuntza baldintza espezifikoak:

Eraikuntza eta instalazio horiek lehen adierazitako baldintza orokorretara egokituko dira (1.5. atala), eta honako gai hauei dagokienez berregokitu egingo dira:

– Eraikuntza-profila: soto edo erdisoto 1 + beheko solairua + teilatupea.

– Eraikinaren altuera: 5 m teilatu-hegalarekiko; altuera hori handitu ahal izango da, baldin eta eraikuntza edo instalazio horretan dagoen edo proiektatutako jarduerarekin lotutako arrazoi teknikoak, funtzionaltasunekoak eta abar direla-eta beharrezkoa dela justifikatzen bada.

– Arazketa: nahitaezkoa izango da hondakin-urak eta ur beltzak arazteko sistema bat instalatzea. Sistema hori jaso egin behar da granja berriak eraikitzeke proiektuetan, eta HAPO hau idatzi aurretik zeudenetan, berriz, ezarri egin behar da.

– Erantsitako instalazioak eta eraikuntzak: toberak, siloak, biltegiak eta abar eraiki ahal izango dira (eraikuntzari atxikita), eta eraikuntza-proiektuetan jaso behar dira, eraikitzeke baimendutako eraikigarritasunaren barruan zenbatuta.

4. Nekazaritzako produktuak eraldatzeko eta merkaturatzeko eta artisautzako produktuak eta produktu autoktonoak egiteko eta merkaturatzeko eraikuntzak eta instalazioak.

A. Baimena ematen da honako hauek ezartzeko:

– Nekazaritzako produktuen lehen transformazioko jarduerak, jatorria nekazaritzako ustiatzean bertan dutenak, eta produktu horiek zuzenean merkaturatzeko eta saltzekoak.

– Artisanu-produktuak eta produktu autoktonoak egiteko eta merkaturatzeko jarduerak.

Horiek guztiak nekazaritza-ustiatzearen jarduera osagarri edo lagungarri izaera izango dute.

B. Lehendik dauden eraikinetan zein guztiz edo partzialki jarduera horietara bideratutako beste eraikin berri batzuetan eraiki ahal izango dira.

Xede horretara bideratutako eraikin edo instalazio berriek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

– Eraikigarritasuna: 250 m²(s).

– Gailurrekiko gehieneko altuera (lurrekiko edozein kontaktupuntutatik neurtuta): 6 m.

quiera que sea el destino (residencial, industrial, terciario, equipamental, etc.) de los terrenos situados, dentro de esas clases de suelo, en colindancia con el suelo no urbanizable.

* Distancia de las construcciones e instalaciones ganaderas respecto de otros elementos:

– Edificaciones no rurales existentes en otras fincas: 100 m.

– Al límite de la parcela: 10 m.

– Respecto a carreteras y caminos: distancia resultante de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia.

– Respecto a cauces fluviales, embalses, etc.: distancia resultante de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos instrumentos de ordenación territorial vigentes.

– Respecto a pozos, manantiales, etc. utilizados para abastecimiento de poblaciones permanentes o transitorias (campings...): 200 m.

– Respecto a zonas de acuicultura: 100 m.

– Respecto zonas de baño oficiales: 200 m.

– Respecto a pozos, manantiales, depósitos o tuberías de conducción de agua para abastecimiento de poblaciones: 35 m.

C. Condiciones específicas de edificación:

Dichas construcciones e instalaciones se adecuarán a las condiciones generales antes expuestas (apartado «5.1»), reajustadas en lo referente a las siguientes cuestiones:

– Perfil edificatorio: 1 sótano o semisótano + Planta baja + Bajocubierta.

– Altura de la edificación: 5 m al alero; esta altura podrá ser incrementada siempre que se justifique su necesidad por razones técnicas, de funcionalidad, etc. asociada a la actividad existente o proyectada, y a la que se vincula la construcción o instalación.

– Depuración: será preceptiva la instalación de un sistema de depuración de aguas residuales y fecales que deberá ser recogida en el proyecto de construcción de nuevas granjas, así como su implantación en las ya existentes con anterioridad a la redacción de este PGOU.

– Instalaciones y construcciones anejas: podrán construirse tolvas, silos, depósitos, etc. (adosados a la edificación) que deberán reflejarse en los proyectos de edificación, computándose dentro de la edificabilidad autorizada para la construcción.

4. Construcciones e instalaciones destinadas a la transformación y comercialización de productos agrarios, así como a la elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

A. Se autoriza la implantación de:

– Actividades de primera transformación de productos agrarios con origen en la propia explotación agraria, y de comercialización y venta directa de los mismos.

– Actividades de elaboración y comercialización de productos artesanales y autóctonos.

Todas ellas tendrán la naturaleza propia de las actividades complementarias o auxiliares de las explotaciones agrarias.

B. Podrán implantarse tanto en edificaciones existentes como en otras nuevas destinadas total o parcialmente a esas actividades.

Las nuevas edificaciones o instalaciones destinadas a ese fin se adecuarán a las siguientes condiciones:

– Edificabilidad: 250 m²(t).

– Altura máxima a cumbre (medido desde cualquier punto de contacto con el terreno): 6 m.

– Baimena emateko eta ezartzeko, Gipuzkoako Foru Aldundi-ko Berrikuntzako, Landa Garapeneko eta Turismoko Departamentuak, edo horren ordezkioak, ezarpenaren aldeko txostena eman beharko du.

– Lizentziaren eskatzaileak edo sustatzaileak jardueran hiru urteko esperientzia duela egiaztatuko beharko du.

– Eraikuntza aipatutako erabileretara edo nekazaritza-ekoizpenari lotutako beste batzuetara bakarrik xedatu ahal izango da.

– Udalak eraikuntza ezartzeko lekurik egokiena erabaki ahal izango du.

5. Beste baldintza batzuk.

Osagarri gisa, eraikuntza eta instalazio horiek baimendu eta ezartzeko, arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dira, ingurumenarekin, osasunarekin eta abarrekin lotutakoak barne.

Horri dagokionez, abeltzaintzako eraikinek eta instalazioek besteak beste irailaren 22ko 515/2009 Dekretuan ezarritako ingurumen-baldintzak eta higiene eta osasun-baldintzak bete behar dituzte.

96. artikulua. *Nekazaritza-ustiategietan bizitegi-erabilera osagarriak baimentzeko eta ezartzeko baldintzak.*

1. Bizitegi-erabilera osagarrien modalitateak.

Ezarriko diren eraikin moten arabera, honako modalitate hauek bereizi behar dira:

– Bizitegi-erabilera osagarriak lehendik dauden bizitegi-erakinetan.

– Bizitegi-erabilera osagarriak bizitegi-erakinetan berrietan.

2. Lehendik dauden bizitegi-erakinetan bizitegi-erabilera osagarriak ezartzeko irizpideak:

A. Bizitegi-erakinetan gisa hartuko dira Plan Orokor hau indarrean sartzen den unean daudenak. Halakotzat hartzeko, besteak beste eta gutxienez, honako baldintza hauek bete behar dituzte:

– Plan Orokor hau indarrean sartzen den unean bizitegi-erabileretara xedatuta egotea, aurretik indarrean zegoen plangintzan ezarritako irizpideekin bat etorritik.

– Indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 30. artikuluan ezarritako baldintzak betetzea.

– Ibilgailuentzako sarbidea izatea, Plan Orokor honetan ezarritako baldintzetan.

Honako hau da bizitegi eraikin horietan baimendu daitekeen gehieneko etxebizitza kopurua:

– 300 m²(s)-ko edo gutxiagoko azalera eraikia duten eraikinak: etxebizitza 1.

– 300 m²(s)-tik gorako edo 450 m²(s)-ko edo gutxiagoko azalera eraikia duten eraikinak: 2 etxebizitza.

– 450 m²(s)-tik gorako edo 600 m²(s)-ko edo gutxiagoko azalera eraikia duten eraikinak: 3 etxebizitza.

– 600 m²(s)-tik gorako azalera eraikia duten eraikinak: 4 etxebizitza.

Ondorio hauetarako ez dira zenbatuko sotoko edo erdisotoko solairuak, ezta bizitegitarako ez diren erabilerei lotutako sestra gaineko solairuen azalera eraikia ere.

Aukera horiek posible izan daitezen, baldintza hauek bete beharko dira:

– Etxebizitzaren batez besteko azalera eraikitako 150 m²-koa izango da.

– Eraikinaren barruan garaje bat jarriko da etxebizitza bakoitzeko.

– Su autorización e implantación requerirá la emisión, por parte del Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo de la Diputación Foral de Gipuzkoa, o el que lo sustituya, de informe favorable a su implantación.

– El solicitante de la licencia y/o promotor de la deberá acreditar una experiencia de tres años en la actividad.

– La construcción sólo podrá destinarse a los citados usos, o otros vinculados a la producción agraria.

– El Ayuntamiento podrá establecer el lugar más idóneo para la implantación de la edificación.

5. Otras condiciones.

Complementariamente, la autorización e implantación de dichas construcciones e instalaciones se condiciona al cumplimiento de los requisitos establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidas las de carácter medioambiental, sanitario, etc.

A ese respecto, las construcciones e instalaciones ganaderas han de cumplir las condiciones medioambientales e higiénico-sanitarias establecidas, entre otros, en el Decreto 515/2009, de 22 de septiembre.

Artículo 96. *Condiciones de autorización e implantación de usos residenciales auxiliares de las explotaciones agrarias.*

1. Modalidades de usos residenciales auxiliares.

En atención al tipo de edificación en el que se implanten, cabe diferenciar las siguientes modalidades:

– Usos residenciales auxiliares en edificaciones residenciales existentes.

– Usos residenciales auxiliares en nuevas edificaciones residenciales.

2. Criterios de implantación de usos residenciales auxiliares en edificaciones residenciales existentes:

A. Se consideran como tales edificaciones residenciales las existentes en el momento de entrada en vigor de este Plan General. Para su consideración como tales han de cumplir, entre otras y como mínimo, las condiciones siguientes:

– Estar destinadas a usos residenciales en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento vigente con anterioridad.

– Cumplir las condiciones establecidas en el artículo 30 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

– Contar con acceso rodado en los términos establecidos en este Plan General.

B. El número máximo de viviendas autorizable en esas edificaciones residenciales es el siguiente:

– Edificaciones con superficie construida inferior o igual a 300 m²(t): 1 vivienda.

– Edificaciones con superficie construida superior a 300 m²(t), e inferior o igual a 450 m²(t): 2 viviendas.

– Edificaciones con superficie construida superior a 450 m²(t), e inferior o igual a 600 m²(t): 3 viviendas.

– Edificaciones con superficie construida superior a 600 m²(t): 4 viviendas.

No computarán a esos efectos las plantas de sótano o semi-sótano, ni tampoco la superficie construida de las plantas sobre rasante vinculada a usos no residenciales.

Para que sean posibles están opciones se habrán de cumplir las siguientes condiciones:

– La superficie media de las viviendas deberá ser 150 m² construidos.

– Se dispondrá en el interior de la edificación un garaje por vivienda.

– Baserriaren azaleraren % 25 nekazaritzako eta abeltzainzako erabileretarako izango da.

– Baserri bakoitzeko txabola edo kaxeta bakar bat baimenduko da, eta gaur egun baserriak txabola badu, ez da beste bat eraikitzea baimenduko.

– Debebatuta dago egurtegiak edo barbakoak bezalako beste edozein eraikuntza egitea.

– Etxebizitzak, gaitu ondoren, partzela nagusiari lotuta inskribatu beharko dira Jabetza Erregistraoan.

Etxebizitza horiek guztiak lehendik dagoen bizitegi-eraikuntzan egokitu beharko dira, eta eraikuntza hori hurrengo «C» apartatuan ezarritako irizpideen arabera handitu ahal izango da.

C. Lehendik dauden bizitegi-eraikinak eraberritzeko, birgaitzeko eta, hala badagokio, handitzeko obrak honako irizpide hauek betez egingo dira:

* Irizpide orokor gisa, bizitegi-eraikinak eraberritzeko, birgaitzeko eta handitzeko edozein lanetan, eraikinen funtsezko ezaugarriak errespetatu beharko dira.

* Bizitegi-eraikinaren kanpoko elementuei eragiten dieten obrek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

– Jatorrizko eraikinaren tipologia mantenduko da eta estalkiak aldatu ahal izango dira, betiere eraikinaren jatorrizko bolu-mena gainditzen ez bada. Nolanahi ere, mantsardak baimendu egingo dira, hiri-lurzorurako ezarritako baldintzetan.

Lurzoru urbanizaezinean bizitegi-eraikin berrietarako baimendutako altuera gainditzen duten eraikinak, estalkia aldatzea planteatzen bada, lurzoru-mota horretan bizitegi-eraikin berri horietarako aurreikusitako gehieneko altueretara egokitu beharko dira.

– Eraikinak izan ditzakeen balio bereziko arkitektura edo arte-elementu guztiak mantenduko dira, hala nola armariak, ateburuak, fatxada-aurrealdeak eta abar.

– Kanpoko materialak Hirigintza Arau hauetan ezarritako irizpideetara egokituko dira. Kanpoko elementuak (arotzeria, estalkia, etab.) ordeztu ahal izango dira. Nolanahi ere, jatorrizko eraikinaren itxura orokorrari eutsi beharko zaio, bai eta elementu bereziei ere.

* Bizitegi-eraikina birgaitzeko, eraberritzeko eta handitzeko obrak baimendu eta gauzatzeko, lehendik dauden eranskinak eraitsi beharko dira, egituraz, eraikuntza ezaugarriak eta estetika eraikinaren bolumen nagusiaren kalitate bera dutenak izan ezik. Azken kasu horretan, aipatutako eranskinak edo eraikuntzak mantendu ahal izango dira (ahal dela, eraikinaren bolumen nagusian integratuta, estalki nagusiko faldoiak luzatuz).

Eranskintzat hartuko dira jabetza nagusiaren partzela berean edo jabetza nagusiaren mugakide den jabe beraren partzela berean kokatutako bizitegi-eraikinaren bolumen nagusiari atxikitako edo atxiki gabeko eraikuntza, teilape edo estaldura guztiak.

* Lehendik dauden baserriei atxikita handitze lan txikiak onartuko dira, betiere behar bezala justifikatzen badira. Jarduera horiek honako arau hauek errespetatuko dituzte:

– Nekazaritzan edo abeltzaintzan diharduten baserrietan bakarrik baimenduko dira, baldin eta jarduerari lotutako partzela laborantzako gutxieneko unitatea baino handiagoa bada.

– Eraiki beharreko gorputz berriaren profila, lerrokadurak eta tratamendu arkitektonikoa egungo eraikinaren ezaugarri geometrikoetara eta konposizio-ezaugarrietara egokituko dira. Eraikinaren profila ezin izango da nabarmen aldatu handitzearen ondorioz, eta, betiere, landa-inguruneko eraikuntza motara eta material tradizionaletara egokituko dira (harria, entokadura pintatuak, teila gorria, arotzeria sinplea, etab.).

– El 25 % de la superficie del caserío deberá estar destinada a usos agropecuarios.

– Se permitirá una única chabola o caseta por caserío, y si actualmente el caserío dispone ya de chabola no se permitirá la construcción de una nueva.

– Cualquier otra construcción tipo leñeras o barbacoas quedarán prohibidas.

– Una vez habilitadas las viviendas se deberán inscribir en el Registro de la Propiedad como vinculadas a la parcela matriz.

Todas esas viviendas deberán acondicionarse en la edificación residencial existente, que podrá ampliarse de conformidad con los criterios establecidos en el siguiente apartado «C».

C. Las obras de reforma, rehabilitación y, en su caso, ampliación de las edificaciones residenciales existentes se adecuarán a los criterios que se exponen a continuación:

* Como criterio general, en cualquier obra de reforma, rehabilitación y ampliación de edificios residenciales se deberán respetar las características fundamentales de los mismos.

* Las obras que afecten a los elementos exteriores de la edificación residencial se ajustarán a los requisitos siguientes:

– Se realizarán manteniendo la tipología del edificio primitivo, permitiéndose la modificación de cubiertas, siempre que no se supere el volumen original del edificio. Si bien se permitirán mansardas en las condiciones establecidas para el suelo urbano.

Los edificios que superen la altura permitida para los nuevos edificios residenciales en el suelo no urbanizable y en los que se plantee la modificación de la cubierta deberán adaptarse a las alturas máximas previstas para esos nuevos edificios residenciales en dicha clase de suelo.

– Se mantendrán todos los elementos arquitectónicos o artísticos como escudos, dinteles, frentes de fachada, etc. de especial valor que el edificio pueda tener.

– Los materiales exteriores se adecuarán a los criterios establecidos en estas Normas Urbanísticas. Podrán sustituirse los elementos exteriores como carpintería, cubierta, etc. Deberán mantenerse en todo caso tanto el aspecto general de la edificación de origen, como sus elementos singulares.

* La autorización y ejecución de obras de rehabilitación o reforma, y de ampliación del edificio residencial se entenderá condicionada al derribo de los anejos existentes, con excepción de aquellos que tengan igual calidad estructural, constructiva y estética a la del volumen principal. En este último caso se permitirá mantener dichos anejos o construcciones (preferentemente integradas en el volumen principal del edificio, mediante la prolongación de los faldones de la cubierta principal).

Se entenderá por anejos, toda construcción, tejavana o cubrición adosada o no al volumen principal del edificio residencial ubicado en la misma parcela de la propiedad principal o en parcela del mismo propietario colindante a ésta.

* Se admiten pequeñas ampliaciones adosadas a los caseríos existentes siempre que queden debidamente justificadas. Tales actuaciones respetarán las siguientes normas:

– Solo se permitirán en caseríos con actividad agrícola o ganadera y con una parcela mínima vinculada superior a la unidad mínima de cultivo.

– El perfil, las alineaciones, así como el tratamiento arquitectónico del nuevo cuerpo a edificar, se adecuarán a las características geométricas y compositivas del edificio existente, cuyo perfil no podrá ser alterado sustancialmente por la ampliación, adaptándose en todo caso al tipo de construcción y a los materiales tradicionales en el medio rural (piedra, revocos pintados, teja roja, carpinterías sencillas, etc.).

– Eraikin nagusiaren beheko solairuko okupazio-azalaren % 25 handitu ahal izango da eraikina gehienez ere; ehuneko horri dagokion handitzea (betiere gehienekoa izango dena) jarduketarako bakarrez edo fase desberdinetan gauzatu ahal izango da.

Horri dagokionez, lehen bizitegi-erabileretarako erabiltzen zen beheko solairu horren azalera bakarrik zenbatuko da, eta ez, ordea, honako hauek: aipatutako eranskinak, eraitsi behar direnak izan nahiz mantentzea baimentzen direnak; beheko solairu bizitegi-erabileretarako ez diren zatiak, horiek edozein erabilera dutela ere; nekazaritza-ustiategian bizitegi-erabileretarako ez diren gainerako eraikinen; eta abar.

Handitzearen gehieneko okupazioak ez du 100 m² baino gehiago hartuko, azalera irekiak eta itxiak zenbatuta; nolana ere, ez da eraikitako sabaiaren guztizko azalera (250 m²) gaindituko.

– Lehendik dauden eranskinen ordez eranskin berriak ez sortzeko, handitzea, ahal dela, eraikinaren bolumen nagusian integratuta egingo da, estalki nagusiko faldoiak luzatuz. Handitu nahi den eraikinak ez badu errespetatzen Hirigintza-arau hauek ezarritako gutxienezko distantziarik –partzela, errepide, bide eta abarretako mugetik–, handitze lana egin ahal izango da, baina distantzia horiek inoiz ere txikitzen ez badira.

– Eraikin nagusiari atxikita dauden eta, adierazitakoaren arabera, egiturazko, eraikuntzako eta estetikako kalitatearen arabera mantentzen badira, bizitegi-sabaia handitzeko erabili ahal izango dira, betiere erabilera hori ezartzeko dagozkion bizigarritasun-baldintzak betetzen badituzte. Are gehiago, helburu horrekin erabiltzeak edo egokitzeak lehenetsuna izango du, erabilera horretarako handitze berriak egitearen aurretik.

* Bizitegi-eraikinak ur-zerbitzurik, saneamendu bereizlerik, ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema egokirik, elektrizitate, telefoniarik eta abarrik ez badu, jabearen kontura instalatu beharko dira, betiere Udalak posible dela irizten badiu (inguruan dauden eraikinek edo iturri horietatik hornitzen direnek ez dezaten aldaketarik jasan zerbitzuen kalitatean); Udalak jarriko ditu baldintza teknikoak eta tratatuari buruzkoa, eta, besteak, eskatutako lizentzia ukatu ahal izango du.

D. Lehendik dauden bizitegi-eraikinak ordeztu ahal izango dira, honako irizpide hauen arabera:

– Baserrien berreraikuntza Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 30. artikuluan araututakoaren mendean egongo da.

– Lehendik dagoen bizitegi-eraikin baten ordez eraikin berria egitea baimentzen da, jatorrizkoaren inguruan 50 m-ko erradioan kokatuta. Nolanahi ere, behar bezala justifikatutako arrazoiak kontuan hartuta, beste kokapen urrunago batean kokatzea erabaki ahal izango da, betiere lehendik dagoen eraikinaren inguruan.

Eraikina ordeztea ezin izango da egin, ezta baimendu ere, Plan Orokor honen Katalogoan jasota dauden bizitegi-eraikinen kasuan.

– Bizitegi-eraikin berriaren oinplanoko azalera eta bolumetria bat etorriko dira ordezkatu nahi den jatorrizko eraikinarekin.

Azalera hori oinplanoan eta bolumetrian zehazteari dagokionez, ez dira aplikagarriak izango lehendik dagoen eraikin bat handitzeari buruz aurreko «c» atalean azaldutako irizpideak. Handitze hori dagoeneko gauzatu bada, ez da konputatuko eraikina ordezteko ondorioetarako.

– La edificación podrá ser ampliada, como máximo, en un 25 % de la superficie de ocupación en planta baja de la edificación principal; la ampliación equivalente a ese porcentaje (que en todo caso supone el máximo posible) podrá ser materializada bien en una única actuación, bien en distintas fases.

A ese respecto se computará, exclusivamente, la superficie de esa planta baja destinada con anterioridad a usos residenciales, y no así la vinculada a: los citados anejos, con independencia de que deban derribarse o se autorice su mantenimiento; las partes de la citada planta baja destinadas a usos no residenciales, cualesquiera que sean los mismos; la superficie de otras edificaciones de la explotación agraria destinadas a usos no residenciales; etc.

La ocupación máxima de la ampliación no superará un incremento de 100 m² construidos, computándose en ella superficies abiertas y cerradas, y en cualquier caso no se superará la superficie total de techo construido de 250 m².

– Con el objeto de no generar nuevos anejos en sustitución de los existentes, la ampliación se realizará preferentemente integrada en el volumen principal del edificio, mediante la prolongación de los faldones de la cubierta principal. Cuando el edificio objeto de ampliación no respete alguna de las distancias mínimas establecidas en las presentes Normas Urbanísticas –a límites de parcela, carretera, camino etc.– la ampliación podrá realizarse siempre que éstas nunca disminuyan.

– Los anejos adosados a la edificación principal que, conforme a lo indicado, se mantengan en atención a su calidad estructural, constructiva y estética podrán destinarse a la citada ampliación del techo residencial, siempre que cumplan las correspondientes condiciones de habitabilidad para la implantación de dicho uso. Es más, su utilización y/o adecuación con ese fin será preferente al de la construcción de nuevas ampliaciones destinadas al citado uso.

* Para el caso de que la edificación residencial no cuente con los servicios de agua, saneamiento separativo, un sistema de depuración y vertido de aguas fecales adecuado, electricidad, telefonía, etc. éstos deberán ser instalados a cuenta de la propiedad, siempre que el Ayuntamiento lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones existentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuentes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios) y en las condiciones técnicas y de trazado que establezca, pudiendo en caso contrario denegar la licencia solicitada.

D. Las edificaciones residenciales existentes podrán ser objeto de sustitución de conformidad con los siguientes criterios:

– La reconstrucción de caseríos se remite a lo regulado en el artículo 30 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

– Se autoriza la sustitución de una edificación residencial existente por otra de nueva construcción que se ubicará en un radio de 50 m alrededor del original. En todo caso, en atención a razones debidamente justificadas, podrá acordarse su emplazamiento en otra ubicación más distanciada, en el entorno de la edificación existente.

En todo caso, esa sustitución no será posible ni autorizable en el supuesto de edificaciones residenciales existentes integradas en el Catálogo de este Plan General.

– La superficie en planta y la volumetría del nuevo edificio residencial se corresponderán con las del edificio original que se pretende sustituir.

A los efectos de la determinación de dicha superficie en planta y volumetría no serán de aplicación los criterios de ampliación de la edificación existente expuestos en el anterior apartado «c». En el supuesto de que esa ampliación ya haya sido materializada, no será computada a los efectos de la indicada sustitución de la edificación.

– Gehienez ere baimendu daitekeen etxebizitza-kopurua kalkulatzeko, aurreko «b» atalean azaldutako irizpideak aplikatuko dira.

– Eraikin berria Plan Orokor honetan ezarritako bizigarritasun, estetika eta urbanizazio-baldintzetara egokitu beharko da.

– Bizitegi-eraikinak ur-zerbitzurik, saneamendu bereizlerik, ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistema egokirik, elektrizitate-rik, telefoniarik eta abarrik ez badu, jabearen kontura instalatu beharko dira, betiere Udalak posible dela irizten badio (inguruan dauden eraikinek edo iturri horietatik hornitzen direnek ez deza- ten aldaketarik jasan zerbitzuen kalitatean); Udalak jarriko ditu baldintza teknikoak eta trazatuari buruzkoa, eta, bestela, eska- tutako lizentzia ukatu ahal izango du.

E. Aurreko ataletan azaldutako aurreikuspenak aipatutako nekazaritza-ustiategietako bizitegi-erabilerako edo lojamendu osagarriko edozein modalitateari aplikatzekoak direla ulertu behar da, hau da, aipatutako bizitegi-eraikinetan ezar daitekeen bi- zitegi erabileretara: etxebizitza, egoitza kolektiboa, nekazaritza- turismoa eta abar.

Horrekin bat etorritz, bizitegi edo lojamendu erabilera horiek guztiak eraikin horien bizitegi-eraikigarritasunaren barruan eza- rri behar dira.

3. Nekazaritzako ustiategiei lotutako bizitegi-eraikin berriak eraikitzeke irizpideak:

* Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapenera xedatuta dagoen eta familia etxebizitza duen berriko eraikin bat eraiki- tzea, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 31. artikuluan ezarritako egoeran eta baldintzetan baino ezin izan- go da baimendu.

Bizitegitarako eraikin berri horiek baimendu ahal izateko, ezinbestekoa izango da alde zurretik eta nahitaez egiaztatzea lotzen zaion nekazaritza-ustiategi komunak gutxienez 3 urteko funtzionamendu erreala eta eraginkorra duela ustiategi gisa (dagokion irekiera-lizentzia ematen denetik edo horri buruz ego- kitzat jotzen den beste edozein modutan kontatuta).

* Ezingo dira eraiki babes bereziko zona globaletan.

* Eraikingintza baldintzak:

– Gehieneko eraikigarritasuna: 300 m²(s).

– Oinplanoko gutxienezko okupazioa: 100 m².

– Gehienezko altuera: 9 m.

Fatxada bakoitzaren garaierarik altuena eta garaierarik ba- xuena hartzeko batez besteko altuerak, inguruko lurrarekin bat egiten duen edozein puntutan hartuta, kasu bakoitzerako bai- mendutako gehieneko altueraren berdina edo txikiagoa izan behar du.

– Gehieneko solairu kopurua: soto edo erdisoto 1 + sestra gaineko 2 solairu (estalkiaren azpiko espazioekin osatuta).

* Mugetaraino tartekak:

Eraikuntza berria eta instalazio osagarriak partzelaren mu- getatik gutxienez 10 metro aldenduko dira.

* Gutxienezko partzela (fisikoki jarraitua): 20.000 m².

4. Aurreko paragrafoetan aipatutako etxebizitzak, nolana- hi ere, dagokion nekazaritza-ustiategi arruntari nahiz ustiapena- ren lurrei lotuta geratu beharko dira Jabetza Erregistroan. Lotu- ra horren zehaztapena eta formalizazioa Hirigintza Arau hauen 83. artikuluan azaltzen diren irizpideetara egokituko da.

– El número máximo de viviendas autorizable será el resul- tante de la aplicación de los criterios expuestos en el anterior apartado «b».

– La nueva edificación deberá adecuarse a las condiciones de habitabilidad, estéticas y de urbanización establecidas para las mismas en este Plan General.

– Para el caso que no cuente con los servicios de agua, sa- neamiento separativo, un sistema de depuración de aguas fecas- les adecuado, electricidad, telefonía, etc. éstos deberán ser ins- talados a cuenta de la propiedad, siempre que el Ayuntamiento lo considere posible (con el objeto de que las edificaciones exis- tentes en el entorno, o se abastezcan desde las mismas fuen- tes, no sufran alteraciones en la calidad de los servicios) y en las condiciones técnicas y de trazado que establezca, pudiendo en caso contrario, denegar la licencia solicitada.

E. Las previsiones expuestas en los apartados anteriores han de entenderse de aplicación en relación con cualquier mo- dalidad de uso residencial o de alojamiento auxiliar de las cita- das explotaciones agrarias, susceptible de implantación en las mencionadas edificaciones residenciales, incluidos la vivienda propiamente dicha, la residencia colectiva, el agroturismo, etc.

En consonancia con ello, todos esos usos residenciales o de alojamiento han de ser implantados dentro de la edificabilidad residencial de dichas edificaciones.

3. Criterios de construcción de nuevas edificaciones resi- denciales vinculadas a explotaciones agrarias:

* La construcción de un edificio de nueva planta para ex- plotación agropecuaria con vivienda familiar, será únicamente autorizable en la situación y bajo las condiciones establecidas en el artículo 31 de la citada Ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

La autorización de dichas nuevas edificaciones residencia- les se condiciona, en todo caso, a la previa y preceptiva acredi- tación de que la explotación agraria común a la que se vincule cuenta con un período mínimo de 3 años funcionamiento real y efectivo como tal explotación (contado bien desde la concesión de la correspondiente licencia de apertura, bien de cualquier otra manera que a ese respecto se estime adecuada).

* No podrán ser construidas en zonas globales de espe- cial protección.

* Condiciones de edificación:

– Edificabilidad máxima: 300 m²(t).

– Ocupación en planta mínima: 100 m².

– Altura máxima: 9 m.

La altura media de tomar la altura más alta y la altura más baja de cada fachada, en cualquier punto de su encuentro con el terreno circundante, debe ser igual o menor a la altura máxi- ma permitida para cada caso.

– Número máximo de plantas: 1 sótano o semisótano + 2 plantas sobre rasante (complementadas con los espacios resul- tantes bajo la cubierta).

* Separaciones a linderos.

La nueva construcción y las instalaciones complementarias se separarán un mínimo de 10 m de todos los límites de parcela.

* Parcela mínima (físicamente continua): 20.000 m².

4. Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar en todo caso vinculadas en el Registro de la Propiedad tanto a la correspondiente explotación agraria co- mún, como a los terrenos integrados en ésta. La determinación y formalización de ese vínculo se adecuará a los criterios ex- puestos en el artículo 83 de estas Normas Urbanísticas.

97. artikulua. *Bordak.*

1. Plan Orokor honen ondorioetarako, «borda» dira honako ezaugarri hauek betetzen dituen nekazaritza edo abeltzaintza-erabilerearen erabilera osagarriko eraikuntza oro:

- Harlangaitzezko karga-hormekin eraikita egon behar du.
- Barne egitura eta estalkiarena egurrezkoak izan behar ditu.
- Teila zeramikoz edo antzekoz osatua izan behar du estalkia.

2. Dauden bordak egungo egoeran finkaturik geratuko dira plangintzan, baina 70 m²(s) baino gutxiagoko azalera eraikia dutenetan azalera horretaraino handitzeko baimena emango da; lehendik dauden borden partzeletan ez da baimenduko borda berriak eraikitzea.

3. Eraberritu edo birgaitu behar izanez gero, dauden bordak honako baldintza estetiko eta konstruktibo hauetara egokituko dira:

– Eraikin osoa edo haren zati bat aldatu behar izanez gero, jatorrizko eraikinaren lerrokadura, oinplano-okupazio, bolumen, estalkiko faldoi eta kanpoko material berberekin bakarrik egin ahal izango da.

– Ezin izango da, inola ere, bordaren oinplanoko okupazioa edo bolumena handitu, artikuluko honetako 2. paragrafoan aipatutako kasuan izan ezik.

98. artikulua. *Nekazaritza-erabilera profesionalizatu gabeak. Aisialdiko nekazaritza-jardueretarako txabolak eta estalpeak.*

1. Definizioa:

Plan Orokor honen ondorioetarako, halako txabolak eta estalpeak dira aisialdiko nekazaritza-jarduerekin edo jarduera ez-profesionalizatuekin lotuta daudenak. Halakoen ezarpena artikuluko honetan ezarritako irizpideetara egokitu behar da.

2. Kokalekua.

A - Bakarrik baimenduko da jartzea «D 20 Nekazaritza-abeltzaizaintza eta landazabaleko landa-zona» eta «D30 Basogintza» zona globaletan.

B. Aipatutako estalpe eta txabolak paisaiaren eragina oso txikia den partzelako zatian kokatuko dira, Udalak horretarako zehazten dituen irizpideei jarraiki.

3. Xedea.

Estalpeak eta txabolak frutagintza, baratzezaintza eta abeltzaintzarako erabiliko dira.

4. Gutxieneko partzela eta gehieneko eraikigarritasuna.

A. Baratzezaintzako jardueretarako txabolak eta estalpeak.

– Gutxieneko partzela: 5.000 m².

– Eraikigarritasuna, gehienez: 15 m²(s).

B. Abeltzaintzako jardueretarako txabolak eta estalpeak.

* Abeltzaintza larria eta estentsiboa:

– Gutxieneko partzela: 20.000 m².

– Gehieneko eraikigarritasuna: 6 m²(s) buru bakoitzeko, gehienez ere 30 m²(s)-raino.

* Ardiak:

– Gutxieneko partzela: 8.000 m².

– Gehieneko eraikigarritasuna: 1,5 m²(s) buru bakoitzeko, gehienez ere 45 m²(s)-raino.

* Hegaztiak, untziak eta antzekoak:

– Gutxieneko partzela: 5.000 m².

– Gehieneko eraikigarritasuna: 0,5 m²(s) buru bakoitzeko, gehienez ere 20 m²(s)-raino.

Artículo 97. *Las bordas.*

1. A los efectos de este Plan General se considera como «borda» toda construcción de uso auxiliar del uso agrario o ganadero que cumpla con las siguientes características:

- Estar construida con muros de carga de mampostería.
- La estructura interior y de cubierta serán de madera.
- La cubrición será de teja cerámica o similar.

2. Se consolidan las bordas existentes en su estado actual, salvo las que cuenten con una superficie construida inferior a 70 m²(t), en cuyo caso se les permitirá la ampliación hasta esa superficie, sin que se autorice la construcción de nuevas bordas en las parcelas vinculadas a las existentes.

3. En el supuesto de procederse a su reforma o rehabilitación, las bordas existentes se adecuarán a las condiciones estéticas y constructivas siguientes:

– En el supuesto de tener que reponer toda o parte de la construcción, únicamente se permitirá hacerlo con, las mismas alineaciones, ocupación en planta, volumen, faldones de cubierta y materiales exteriores que los del edificio original.

– En ningún caso se permitirá ampliar la ocupación en planta o el volumen de la borda, salvo en el supuesto mencionado en el anterior apartado 2 de este artículo.

Artículo 98. *Usos agrarios no profesionalizados. Las chabolas y cobertizos destinados a actividades agrarias de ocio.*

1. Definición.

A los efectos de este Plan General se consideran como tales chabolas y cobertizos los vinculados a actividades agrarias de ocio o no profesionalizadas. Su implantación ha de adecuarse a los criterios establecidos en este artículo.

2. Emplazamiento.

A. Se autoriza su implantación, exclusivamente, en terrenos integrados en las zonas globales «D.20 Zona rural agro-ganadera y de campiña» y «D.30 Forestal» delimitadas en este Plan General.

B. Los citados cobertizos y chabolas se situarán en los lugares de la parcela en el que la incidencia del paisaje sea mínima, siguiendo los criterios que a ese respecto determine el Ayuntamiento.

3. Destino.

Los cobertizos y chabolas se destinarán a usos de fruticultura, horticultura y ganadería.

4. Parcela mínima y edificabilidad máxima.

A. Chabolas y cobertizos destinados a actividades de horticultura.

– Parcela mínima: 5.000 m².

– Edificabilidad máxima: 15 m²(t).

B. Chabolas y cobertizos destinados a actividades de ganadería.

* Ganado mayor extensivo:

– Parcela mínima: 20.000 m².

– Edificabilidad máxima: 6 m²(t) por cabeza, hasta un máximo de 30 m²(t).

* Ovejas:

– Parcela mínima: 8.000 m².

– Edificabilidad máxima: 1,5 m²(t) por cabeza, hasta un máximo de 45 m²(t).

* Aves, conejos y similares:

– Parcela mínima: 5.000 m².

– Edificabilidad máxima: 0,5 m²(t) por cabeza, hasta un máximo de 20 m²(t).

5. Partzela arautzen duten beste baldintza batzuk.

Aipatutako estalpe eta txabolak baimendu eta ezartzeko, gainera, jarraian azaltzen diren baldintzak bete beharko dira:

A. Egokituta dagoen bide baten mugakide izan behar da eta bertara sarbidea izan behar du.

B. Ur-iturriren bat behar izanez gero, interesatu bakoitzak bere kontura lortu beharko du, Udalak bere baimenaren testu-inguruan ezarritako baldintzetan.

C. Partzelak continuum fisiko bat osatuko du, eta baldintza hori beteko dute lursail guztiek.

D. Partzela bakoitzean txabola edo estalpe bakarria eraihi ahal izango da.

E. partzelaren hesiak edo itxiturak Udalaren baimenarekin egin beharko dira.

Alanbrezko itxitura debekatuta dago, ganaduentzako itxiturak direnean izan ezik, eta kasu horietan gehienez 1,5 m-ko altuerako eta zurezko hesolen bidez egin beharko da.

6. Estalkien eta txabolen baldintza materialak.

A. Gehienezko altuera: 3 metro gailurrera.

B. Estalkia: bi isurialdekoa izango da.

Hala ere, isurialde bakarreko estalkiak onartuko dira, baldin eta tokiaren ezaugarriak kontuan hartuta egokiagozat jotzen badira; berariaz debekatuta daude estalki lauak.

C. Materialak.

– Estalkia: zeramikazko teila gorri tradizionala edo plaka ondulatu gorria.

– Fatxadak: harlangaitzekoa, bistako harriz, edo entokadura tradizional zuriz kanpoaldera, edo hormigoizko bloke zarpiatu eta margotua; zura erabiltzea ere baimentzen da, betiere teknikariaren txostenaren pean.

– Kanpoko arotzeria: zurezkoa, kolore naturalean bernizatuta edo tonu ilunez margotua.

– Teilatuaren egitura: egurrezkoa baino ez da onartuko.

7. Izapidetza.

Horiek ezartzeko, dagokion udal lizentzia lortu behar da, eta ez da beharrezkoa izango Gipuzkoako Foru Aldundiaren txostena (Berrikuntzako, Landa Garapeneko eta Turismo Departamentua, edo haren ordezkoa).

Nolanahi ere, aipatutako estalpe eta txabolak behin-behinekoak izango dira, eta dagokien udal-lizentzian izaera hori jasoko dira. Horrekin bat etorriz, estalpe eta txabola horiek eraitsi egin beharko dira, inolako kalte-ordainik jasotzeko eskubiderik gabe, bai kasu bakoitzean horiek mantentzeko ezarritako epea igarotakoan, bai beste edozein arrazoik justifikatzen duenean. Indarrean dagoen Hirigintza-legerian (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 37. artikulua) ezarritako behin-behineko eraikuntzak eta erabilerak arautzen dituzten irizpideei lotuta daudela ulertuko da.

99. artikulua. Nekazaritzako industriak.

1. Nekazaritzako industriatzat jotzen dira lurzoru urbanizaezinean kokatu behar direnak eta nekazaritza-ustiategi baten erabilera lagungarri edo osagarriak ez direnak Horien artean sartzen dira: zerrategiak; landareak eta loreak ekoizteko mintegiak, landaketa lurrean bertan egiten ez bada, eta produktu horien lehen eraldaketa; eta abar.

2. Nekazaritza-industriak, lehentasunez, udalerriko lurzoru urbanizaezinean lehendik zeuden eraikuntzak eta instalazioak xede horretarako erabiltzeko baldintzetan baimendu eta

5. Otras condiciones reguladoras de la parcela.

La autorización e implantación de los citados cobertizos y chabolas requerirá, además, el cumplimiento de las condiciones que se exponen a continuación:

A. Deberá lindar con algún camino acondicionado y tener acceso al mismo.

B. Si precisare de una fuente de agua, cada interesado deberá conseguirla corriendo a su costa los gastos y bajo las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en el contexto de su autorización.

C. La parcela conformará un continuo físico, cumpliendo todos los terrenos de la misma esa condición.

D. En cada parcela, sólo podrá edificarse una chabola o cobertizo.

E. Los cercados o cierres de la parcela deberán de realizarse con permiso del Ayuntamiento.

La cerca de alambre queda prohibida a excepción de cierres para ganado y en estos casos deberá realizarse mediante estacas de madera y de una altura máxima de 1,5 m.

6. Condiciones materiales de los cobertizos y chabolas.

A. Altura máxima: 3 metros a cumbre.

B. Cubierta: será a dos aguas.

No obstante se admitirán las cubiertas a un agua, siempre que en atención a las características del lugar se consideren más apropiado; quedan expresamente prohibidas las cubiertas planas.

C. Materiales.

– Cubierta: teja cerámica roja tradicional o placa roja de ondas.

– Fachadas: mampostería con piedra caravista o revoque tradicional blanco al exterior o bloque de hormigón raseado y pintado; se autoriza también el uso de madera, siempre bajo informe facultativo.

– Carpintería exterior: madera barnizada en color natural o pintura en tonos oscuros.

– Estructura del tejado: sólo se admitirá de madera.

7. Tramitación.

Su implantación requiere la obtención de la correspondiente licencia municipal, sin que resulte necesario el informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Departamento de Innovación, Desarrollo Rural y Turismo, o el que lo sustituya).

En todo caso, los citados cobertizos y chabolas tendrán carácter provisional, y sí se hará constar en la correspondiente licencia municipal. En consonancia con ello, esos cobertizos y chabolas deberán ser demolidos, sin derecho a indemnización alguna, bien cuando transcurra el período establecido en cada caso para su mantenimiento, bien cuando cualquier otra razón lo justifique. Se entenderán sujetos a los criterios reguladores de las construcciones y usos provisionales, establecidos en la legislación urbanística vigente (artículo 37, etc. de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006).

Artículo 99. Industrias agrarias.

1. Se consideran como tales las industrias agrarias que, además de no tener la condición de usos auxiliares o complementarios de una explotación agraria, deban emplazarse en el suelo no urbanizable. Se incluyen entre ellas: las serrerías; los viveros de producción de plantas y flores en los que la plantación no se produzca sobre el terreno y la 1.ª transformación de dichos productos; etc.

2. Las industrias agrarias se autorizarán e implantarán preferentemente en condiciones que impliquen la (re)utilización con ese fin de construcciones e instalaciones preexistentes en

ezarriko dira. Xede horrekin eraikin eta instalazio berriak eraikitzea salbuespenezkoa edo alternatiboa izango da.

3. Kokaleku, eraikuntza eta urbanizazio-baldintzak:

A. Gune globalen tipologia hauetan baino ezin izango dira ezarri: «D.20 Nekazaritza-abeltzaintzako eta Landazabaleko Landa Zona» eta «D.30 Basogintza».

B. Baimentzeko eta ezartzeko, artikuluko honi dagokion bosgarren tituluko III. kapituluko lehen sekzioan ezarritako irizpide orokorrak bete behar dira.

C. Lehendik zeuden eraikinak berrerabiltzeko nahiz berriak eraikitzeko baimena eskuratzeko, alde aurretik plan berezi egokia egin beharko da, non eraikuntza eta urbanizazio-baldintzak zehaztuko baitira.

Plan berezi hori arlo horretan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorri onartzeko, aurreko 2. apartatuan azaldutako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da.

D. Oro har, baldintza hauek bete beharko dira.

* Gutxieneko partzela (fisikoki jarraitua): 20.000 m².

* Gehienezko eraikigarritasuna: 1.200 m²(s).

* Gehienezko okupazioa:

– % 10, eraikin egonkorretarako.

– % 30, maniobra edo biltegi espazioetarako.

* Gehienezko altuera: 5 metro; altuera hori handitu ahal izango da, arrazoi tekniko edo funtzionalengatik beharrezkoa dela justifikatzen bada.

* Distantziak:

– Hiri eremutik 500 m.

– Gutxienez 100 m lurzoru urbanizaezinean dagoen eta jarduerarekin zerikusirik ez duen edozein etxebizitzatik.

100. artikulua. Bizitegi erabilera autonomoak.

1. Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik zeuden bizitegi eraikinetan soilik ezarriko dira, baldin eta, gainera, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

– Plan hau indarrean sartu aurretik ere bizitegi erabileretarako izatea.

– Bizitegi erabilera horiek baimenduta dauden landa eremu globaletan kokatuta egotea.

– Antolamendutik kanpo deklarata ez egotea.

– Indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideetara egokitzea (urak, etab.).

– Behe-oinean gutxienez 100 m²-ko okupazio azalera edukitzea; horri dagokionez, solairu horretan bizitegi erabilera bideratutako zatiak bakarrik zenbatuko dira, eta ez beste erabilera batzuetara bideratutakoak, ez eta, hala badagokio, dauden eranskinei loturikoak ere.

– Plan Orokor honetan ezarritako betekizunekin bat datozen ibilgailuentzako sarbidea izatea.

– Plan Orokor honetan etxebizitzetarako ezarritako bizigarritasun baldintzak betetzea.

2. Gutxieneko partzela:

– Irizpide orokorra: 10.000 m²; horietatik, eraikina fisikoki kokatuta dagoen lursailek jarraituak izan behar dute espazioari dagokionez, eta 5.000 m²-ko gutxieneko azalera izan behar dute.

– Irizpide osagarria: aurreko irizpideak bete gabe ere, aurretik zeuden bizitegi eraikinak finkatzen dira.

el suelo no urbanizable del municipio. La construcción con ese fin de nuevas edificaciones e instalaciones tendrá carácter excepcional o alternativo.

3. Condiciones de emplazamiento, edificación y urbanización:

A. Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las siguientes tipologías de zonas globales «D.20 Zona Rural Agrogranadera y de Campiña» y «D.30 Forestal».

B. Su autorización e implantación se adecuará a los criterios generales establecidos en la Sección Primera del Capítulo III del Título Quinto, del que forma parte este artículo.

C. Su autorización e implantación, en condiciones que impliquen tanto la (re)utilización de edificaciones preexistentes como la construcción de nuevas, requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial que determinará las condiciones de edificación y urbanización de la actuación proyectada.

La aprobación de ese plan especial de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia conllevará la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el anterior apartado 2.

D. Con carácter general se considerarán como tales condiciones las siguientes:

* Parcela mínima (físicamente continua): 20.000 m².

* Edificabilidad máxima: 1.200 m²(t).

* Ocupación máxima:

– 10 % para edificaciones estables.

– 30 % para espacios de maniobra o almacenamiento.

* Altura máxima: 5 metros, pudiendo aumentarse esta altura si se justifica su necesidad por razones técnicas o funcionales.

* Separaciones:

– 500 m del área urbana.

– No menos de 100 m de cualquier vivienda existente en el suelo no urbanizable, ajena a la actividad.

Artículo 100. Usos residenciales autónomos.

1. Se implantarán exclusivamente en edificaciones residenciales existentes con anterioridad a la entrada en vigor a este Plan General que, además, cumplan las siguientes condiciones:

– Estar destinadas a usos residenciales, también con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan.

– Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autorizan dichos usos residenciales.

– No estar declaradas fuera de ordenación.

– Adecuarse a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes (aguas, etc.).

– Disponer de una superficie mínima de ocupación en planta baja de 100 m²; a este respecto se computarán, exclusivamente, las partes de esa planta destinadas a uso residencial, y no así las destinadas a otros usos, ni las vinculadas a los anejos en su caso existentes.

– Contar con acceso rodado acorde con los requisitos establecidos en este Plan General.

– Reunir las condiciones de habitabilidad establecidas en este Plan General para las viviendas.

2. Parcela mínima:

– Criterio general: 10.000 m²; de estos, los terrenos en los que esté físicamente emplazada la edificación han de ser espacialmente continuos y contar con una superficie mínima de 5.000 m².

– Criterio complementario: se consolidan las edificaciones residenciales existentes que no cumplan los criterios anteriores.

3. Baimena jaso dezakeen etxebizitza kopurua:

Eraikinen banaketa horizontala egin ahal izango da, betiere 2/2006 Legea garatzen duen premiazko neurriei buruzko 105/2008 Dekretuaren 9. artikuluan baserriaren definizioari dagokionez ezarritako baldintzak betetzen badira.

Honako hau da bizitegi eraikin horietan baimendu daitekeen gehieneko etxebizitza kopurua:

– 300 m²(s)-ko edo gutxiagoko azalera eraikia duten eraikinak: etxebizitza 1.

– 300 m²(s)-tik gorako eta 450 m²(s)-ko edo gutxiagoko azalera eraikia duten eraikinak: 2 etxebizitza.

– 450 m²(s)-tik gorako eta 600 m²(s)-ko edo gutxiagoko azalera eraikia duten eraikinak: 3 etxebizitza.

– 600 m²(s)-tik gorako azalera eraikia duten eraikinak: 4 etxebizitza.

Ondorio hauetarako ez dira zenbatuko sotoko edo erdisotoko solairuak, ezta bizitegitarako ez diren erabilerei lotutako sestra gaineko solairuen azalera eraikia ere.

Aukera horiek posible izan daitezen, baldintza hauek bete beharko dira:

– Etxebizitzaren batez besteko azalera eraikitako 150 m²-koa izango da.

– Eraikinaren barruan garaje bat jarriko da etxebizitza ba-koitzeko.

– Eraikuntzaren azaleraren % 25 nekazaritzako eta abeltzaintzako erabilerearako izango da.

– Txabola edo etxola bakarria baimenduko da eraikin bakoitzeko, eta gaur egun txabola bat badago, ez da beste bat eraikitzea baimenduko.

– Debekatuta dago egurtegiak edo barbakoak bezalako beste edozein eraikuntza egitea.

4. Eraikina eta bertako etxebizitzak ondoriozko partzelari lotutako lurri lotuta geratuko dira erregistroan.

5. Egungo azalera edozein dela ere, bizitegi eraikin horiek ezin dira handitu.

6. Aurreko apartatuetan aipatutako etxebizitzak, nolana ere, ukitutako eraikuntzari lotutako erregistro finkan edo finkan integratutako lursaili lotuta geratu beharko dira Jabetza Erregistroan. Lotura horren zehaztapena eta formalizazioa Hiri-gintza Arau hauen 107. artikuluan azaltzen diren irizpideetara egokituko da.

101. artikulua. Obra publikoei lotutako erabilerak eta instalazioak.

1. Aintzat hartutako erabilerak eta instalazioak.

Halakotzat hartuko dira komunikazio sistemak gauzatu, usiatu eta mantentzeko erabilera eta instalazio osagarriak –zerbitzuzuguneak barne–, edo zerbitzu-azpiegiturak –ur hornidura, hondakin uren saneamendua eta arazketa, hiri hondakinak, gasaren eta energia elektrikoaren hornidura, irratia/telebista eta beste batzuk–, titulartasun eta sustapen publikoak, baldin eta landa ingurunean ezarri behar badira eta Plan Orokor honek ez badu haien ezarpen eremua berariaz sistema orokor gisa definitu.

Nolana ere, horrelako erabilerak eta instalazioak, horien titulartasuna eta dagozkien jarduketak sustatzeko baldintzak behar bezala identifikatzeko, kontuan hartuko da arloan indarrean diren lege-xedapenetan eta horren inguruan sustatzen diren planetan eta proiektuetan ezarritako aurreikuspenetatik ondorioztatzen dena.

3. Número máximo de viviendas autorizable:

Será posible la división horizontal de las edificaciones siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 9 del Decreto 105/2008 de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, en relación con la definición de caserío.

El número máximo de viviendas autorizable en esas edificaciones residenciales es el siguiente:

– Edificaciones con superficie construida inferior o igual a 300 m²(t): 1 vivienda.

– Edificaciones con superficie construida superior a 300 m²(t), e inferior o igual a 450 m²(t): 2 viviendas.

– Edificaciones con superficie construida superior a 450 m²(t), e inferior o igual a 600 m²(t): 3 viviendas.

– Edificaciones con superficie construida superior a 600 m²(t): 4 viviendas.

No computarán a esos efectos las plantas de sótano o semi-sótano, ni tampoco la superficie construida de las plantas sobre rasante vinculada a usos no residenciales.

Para que sean posibles están opciones se habrán de cumplir las siguientes condiciones:

– La superficie media de las viviendas deberá ser 150 m² construidos.

– Se dispondrá en el interior de la edificación un garaje por vivienda.

– El 25 % de la superficie de la edificación deberá estar destinado a usos agropecuarios.

– Se permitirá una única chabola o caseta por edificación, y si actualmente se dispone ya de chabola no se permitirá la construcción de una nueva.

– Cualquier otra construcción tipo leñeras o barbacoas quedarán prohibidas.

4. La edificación y las viviendas de la misma quedarán registralmente vinculadas a los terrenos vinculados a la parcela resultante.

5. Cualquiera que sea su superficie actual, esas edificaciones residenciales no son susceptibles de ampliación.

6. Las viviendas mencionadas en los apartados anteriores deberán quedar en todo caso vinculadas en el Registro de la Propiedad a los terrenos integrados la o las fincas registrales a las que esté asociada la edificación afectada. La determinación y formalización de ese vínculo se adecuará a los criterios expuestos en el artículo 107 de estas Normas Urbanísticas.

Artículo 101. Usos e instalaciones vinculados a las obras públicas.

1. Usos e instalaciones considerados.

Tendrán esta consideración los usos e instalaciones auxiliares para la ejecución, explotación y mantenimiento de los sistemas de comunicaciones –incluidas las estaciones de servicio–, o infraestructuras de servicios –abastecimiento de agua, saneamiento y depuración de aguas residuales, residuos urbanos, suministro de gas y energía eléctrica, radio/televisión y otros–, de titularidad y promoción pública, cuya implantación deba realizarse en el medio rural, cuando su ámbito de implantación no haya sido definido expresamente como sistema general por este Plan General.

En todo caso, a los efectos de la precisa identificación de ese tipo de usos e instalaciones, así como de su titularidad y de las condiciones de promoción de las correspondientes actuaciones, se estará a lo resultante de las previsiones establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, como en los planes y proyectos que se promuevan a ese respecto.

2. Kokatzeko irizpideak.

Aipatutako erabilera eta azpiegiturak, ahal dela, «D.20 Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala» zona globalean kokatu dira.

Salbuespen gisa, erabilera eta instalazio horiek beste landa zona global batzuetan ezartzea baimentzen da, baldin eta horiek Hirigintza araubidearekin eta horien berezko helburuekin bateragarriak badira.

Gainera, planteatutako helburuen izaerak ahalbidetzen duen guztietan, espazio, instalazio, elementu eta abar berberak erabili dira, lurraldean ezartzearen ondoriozko eraginak kontzentratuz edo minimizatuz.

3. Izapidetza.

Eraikitze lizentzia eskatu aurretik, aurretiazko kontsulta bat egingo zaio Udalari, eta Udalak, ebazpen arrazoitu baten bidez, partzelaren ekarpenaren, eraikigarritasunaren eta aparkalekuen zuzkiduraren baldintzak zehaztuko ditu, bai eta, hala badagokio, alde aurretik plan berezi bat egiteko eskakizuna ere.

Nolanahi ere, horri dagokionez, kontuan hartuko dira dagokion administrazioak bere eginkizunak eta eskumenak betetz formulatzen dituen espediente eta proiektuetan jasotako zehaztapenak.

4. Partzela ekarpena: (aipatutako erabilera eta eraikuntzei lotutako partzelaren azalera laborantzako unitate minimoarena baino txikiagoa bada, ulertuko da hura 25. artikuluan eta, bereziki, nekazaritzako ustiategiak modernizatzeari buruzko 1995eko uztailaren 4ko Legean araututako salbuespenetara egokitzen dela).

Oro har, partzelaren gutxieneko azalera laborantzako gutxieneko unitatea arautzen duten indarreko lege-xedapenetan ezarritakoa izango da. (une honetan, 1997ko uztailaren 8ko 168/1997 Dekretuan xedatutakoaren arabera, Gipuzkoako laborantzako gutxieneko unitate horren azalera 10.000 m²-koa da).

Azalera hori aipatutako ondorioetarako aurreikusitakoa baino txikiagoa izan daiteke, baldin eta, aipatutako xedapenez gain, azpiegiturak arautzen dituzten berariazko lege-xedapenetan jasotako eskakizunekin bat badator eta, aldi berean, Udalak egokitzen jotzen badu.

Nolanahi ere, azalera hori ez da izango 2.000 m²-tik beherakoa.

Gainera, partzelako lursailen multzoak osotasun jarraitua osatu beharko du.

Partzelen eta instalazioen arteko lotura Jabetza Erregistroan inskribatu beharko da.

5. Gutxieneko distantziak.

Oro har, aipatutako obrak eta haien instalazioak lege-xedapenetan (lurralde-antolamenduko tresnak barne) ezarritako bereizketa eta distantzia irizpideetara egokituko dira. Nolanahi ere, distantzia hori, gutxienez, honako hau izango da:

– Partzelaren mugara: 5,00 m.

– Lehendik dauden etxebizitza-eraikinetara: 50,00 m.

6. Eraikuntza baldintzak.

Udalak, kasu bakoitzean, egokitzen jotzen dituen eraikingintza baldintza espezifikoak ezarriko ditu, ebazpen arrazoituaren bidez. Nolanahi ere, dokumentu honetan lurzoru urbanizaezinerako ezarritako arau orokorrak bete beharko dira.

Arau orokor horiek betetzea eragotzi gabe, proiektatutako instalazioen eraikigarritasuna eta forma arautzen duten gaine-

2. Criterios de emplazamiento.

Los citados usos e infraestructuras se ubicarán, preferentemente, en la zona global «D.20 Agroganadera y de campiña».

Excepcionalmente, se autoriza la implantación de esos usos e instalaciones en otras zonas rurales globales, siempre que aquéllos sean compatibles con el régimen urbanístico y los objetivos propios de éstas.

Además, siempre que la naturaleza de los objetivos planteados lo permita, se procederá a la utilización de unos mismos espacios, instalaciones, elementos, etc. concentrando y/o minimizando las afecciones derivadas de su implantación en el territorio.

3. Tramitación.

Con anterioridad a la solicitud de licencia de construcción se formulará una consulta previa al Ayuntamiento en la que éste, en resolución motivada, definirá las condiciones de aportación de parcela, edificabilidad y dotación de aparcamientos, así como, en su caso, la eventual exigencia de la previa formulación de un plan especial.

En todo caso, se tomarán en consideración a ese respecto las determinaciones contenidas en los expedientes y proyectos que formule la Administración correspondiente en el ejercicio de sus funciones y competencias.

4. Aportación de parcela (en los supuestos en los que la superficie de la parcela vinculada a los citados usos y edificaciones sea inferior a la de la unidad mínima de cultivo se entenderá que la misma se adecua a las excepciones reguladas en el artículo 25 y, en particular en el apartado «b» del mismo, de la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias.).

Con carácter general, la superficie mínima de parcela será la establecida en las disposiciones legales vigentes reguladoras de la unidad mínima de cultivo (en este momento, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto n.º 168, de 8 de julio de 1997, la superficie de dicha unidad mínima de cultivo en Gipuzkoa es de 10.000 m²).

Esa superficie podrá ser inferior a la prevista a los citados efectos siempre que sea acorde con, además de las citadas disposiciones, las exigencias contenidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las correspondientes infraestructuras, y, al mismo tiempo, el Ayuntamiento lo considere oportuno.

En todo caso, dicha superficie no podrá ser inferior a 2.000 m².

Además, el conjunto de los terrenos de la parcela deberá conformar un todo continuo.

La vinculación entre las correspondientes parcelas e instalaciones deberá ser objeto de la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

5. Separaciones mínimas.

Con carácter general, las citadas obras y las instalaciones propias de las mismas se adecuarán a los criterios de separación y retiro establecidos en las disposiciones legales, incluidos los correspondientes instrumentos de ordenación territorial. En todo caso, esa distancia será, como mínimo la siguiente:

– Límite de la parcela: 5,00 m.

– Edificaciones de vivienda existentes: 50,00 m.

6. Condiciones de edificación.

El Ayuntamiento dispondrá, en cada caso, los requisitos específicos de edificación que, mediante resolución motivada, considere oportunos. En cualquier caso, deberán cumplirse las normas de carácter general establecidas en este documento para el suelo no urbanizable.

Sin perjuicio del cumplimiento de esas normas de carácter general, la edificabilidad y demás condiciones reguladoras de la

rako baldintzak behar bezala eta zorrotz justifikatu beharko dira eman nahi diren zerbitzuei lotutako premien eta eskakizunen ikuspegitik.

7. Aparkalekua.

Gutxieneko zuzkidura (ez dela beharrezkoa uste bada salbu): plaza bat (1)/100 mm²(s).

8. Azpiegiturak eta urbanizazioa.

Sarbideak, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, kanpoko argiteria eta gainerako zerbitzuak jarri beharko dira, eta urbanizazio egokia bermatuko da, zoladurak eta lorezaintza barne, landa-ingurunean integrazteko oro har ezarritako arauen eta gomendioen barruan.

102. artikulua. Baimena jaso dezaketen beste erabilera eta eraikin ez-landatar batzuk.

1. Definizioa:

Horien artean sartzen dira komunitatearen ekipamendura-ko erabilerak eta horiekin pareka daitekeen beste edozein erabilera, titulartasun publikokoak nahiz pribatukoak, bai eta titulartasun pribatuko zerbitzuen azpiegitura-erabilerak ere, landa zona globaletan baimenduta badaude.

Nolanahi ere, erabilerak baimendu eta ezartzeko, aldez aurretik justifikatu egin beharko da edo landa-ingurunean ezarri beharra, horrez gain aldez aurretik interes publikoa aitortuta (aplikatzekoa den sektore-legerian eta/edo lurralde-plangintzan horri buruz ezarritakoarekin bat etorrituz), edo udalerriko landa-ingurunean ezarri beharra edo komenigarritasuna, haren antolamenduari eta garapenari egiten dion ekarpena kontuan hartuta.

2. Hirugarren sektoreko erabilerak, ekipamendu komunitariokoak edo horiekin pareka daitezkeen beste erabilera batzuk ezartzea, horretarako aurretik zeuden eta Hirigintza-plangintzan planteatutako Hirigintza araubidearekin bat datozen eraikinak erabiltzea dakarrean.

Hurrengo apartatuan adierazitako salbuespen bakarrarekin, erabilera horiek Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eta antolamenduz kanpokotzat deklaratu ez ziren eraikinetan soilik ezartzea baimentzen da, honako baldintza hauekin:

— Oro har, eraikin horiek finkatutzat joko dira, Plan hau onartu eta indarrean sartzen den unean dituzten eraikigintza eta eraikigarritasun ezaugarriekin.

— Indarrean dauden lege-xedapenetan xedatutakoaren eta horien ondorioen kaltetan izan gabe, eraikin horiek handitzeko baimena ematen da, gehienez ere 60 m² (s) arte; dena dela, eraikin nagusiari atxiki beharko zaizkio.

Handitze hori baino handiagoak baimentzeko, 3. apartatuan adierazitako baldintzak bete beharko dira.

— Eraikin horiek egungo partzelazio-baldintzekin finkatuko dira, horiei lotutako lursailen azalera edozein dela ere. Salbuespen gisa, komenigarritasuna eta egokitasuna justifikatu ondoren, eraginpeko finken bereizketak baimenduko dira, baldin eta bermatzen bada, batetik, bereizketaren xede diren zatiak nekazaritza-ustiategiei atxikiko zaizkiela, eta, bestetik, eraikin horiei lotuta jarraituko duen azalera 10.000 m²-koa edo handiagoa izango dela.

— Ondorio horietarako, 10.000 m²-tik beherako azalera duten finketan lehendik dauden eraikinak finkatu egingo dira, bai- na ezingo dira bereizi.

— Gainera, bosgarren tituluko III. kapituluko lehenengo atalean ezarritako baldintzak bete beharko dira.

forma de las instalaciones proyectadas deberán ser debida y rigurosamente justificadas desde la perspectiva de las necesidades y exigencias asociadas al o a los servicios que se pretendan prestar.

7. Aparcamiento.

Dotación mínima (salvo que se estime innecesaria): una (1) plz./100 m²(t).

8. Infraestructuras y urbanización.

Deberán resolverse los accesos, el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado exterior y demás servicios, y se garantizará una adecuada urbanización, incluidos pavimentos y jardinería, dentro de las normas y recomendaciones de integración en el ambiente rural establecidas con carácter general.

Artículo 102. Otros usos y edificaciones no rurales susceptibles de autorización.

1. Definición.

Se consideran entre ellos los usos de equipamiento comunitario y cualesquiera otros asimilables a los mismos, de titularidad pública o privada, así como los usos de infraestructuras de servicios de titularidad privada, autorizados en las diversas zonas globales rurales.

En todo caso, la autorización e implantación de usos requerirá la previa justificación bien de la necesidad de su implantación en el medio rural, complementada con la también previa declaración de su interés público (de conformidad con lo establecido a ese respecto en la legislación sectorial aplicable y/o en el planeamiento territorial), bien de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo.

2. Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables a los mismos en condiciones que impliquen la utilización con ese fin de edificaciones preexistentes y acordes con el régimen urbanístico planteado en el planeamiento urbanístico.

Con la sola excepción señalada en el apartado siguiente, se autoriza la implantación de dichos usos exclusivamente en edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y no declaradas fuera de ordenación, en las condiciones siguientes:

— Con carácter general, se entenderán consolidadas dichas edificaciones, con las características de edificación y edificabilidad que presentan en el momento de aprobación y entrada en vigor de este Plan.

— Sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes, y de los efectos derivados de las mismas, se autoriza la ampliación de dichas edificaciones hasta un máximo de 60 m²(t), las cuales deberán adosarse en todo caso al edificio principal.

La autorización de ampliaciones superiores a la citada, estará supeditada al cumplimiento de las condiciones expuestas en el siguiente apartado 3.

— Esas edificaciones se consolidan con sus actuales condiciones de parcelación, cualquiera que sea la superficie de los terrenos vinculados a las mismas. Excepcionalmente, previa justificación de su conveniencia e idoneidad, se autorizarán segregaciones de las fincas afectadas siempre que se garantice, por un lado, la adscripción de la o las partes objeto de segregación a explotaciones agrarias, y, por otro, que la superficie que continuará vinculada a aquellas edificaciones será igual o superior a 10.000 m².

— Se consolidan, a estos efectos, las edificaciones existentes en fincas con superficie inferior a 10.000 m², si bien éstas no podrán ser objeto de segregaciones.

— Deberán cumplimentarse, además, las condiciones establecidas en la Sección Primera del Capítulo III del Título Quinto.

3. Hirugarren sektoreko erabilerak, ekipamendu komuniariokoak edo horiekin pareka daitezkeenak ezartzea, eraikin eta instalazio berriak eraikitzea dakarrenean.

Salbuespen gisa, eta betiere proposatutako helburua lehendik dauden eraikin horietan ezartzeko modukoa ez bada, erabilerari horietara bideratutako eraikin berriak eraikitze baimena eman ahal izango da, honako baldintza hauetan:

* Ondorengo tipologia hauetako zona globaletan baino ezin izango dira ezarri: «D.20 Nekazaritza-abeltzaintza eta landazabala» eta «D.30 Basogintza».

* Baimena emateko eta ezartzeko, alde aurretik dagoen plan berezia egin eta onartu beharko da, Hirigintza-legerian haientzat ezarritako irizpideekin bat etorriz. Plan berezi horrek, gainera, artikuluko honen 1. apartatuan azaldutako baldintzak betetzen direla justifikatu beharko du.

* Baimena eta ezarpena bosgarren tituluko III. kapituluko lehenengo atalean ezarritako baldintza orokorretara egokituko da (atal horretan sartzen da artikuluko hau).

* Jarduerari lotutako partzelaren gutxienezko azalera: 20.000 m².

Jarrirako partzelak, azalera aipatutakoa baino handiagoa izan arren, eremu espazial eta fisikoki jarraitua izan beharko du, eta eraikuntzari lotuta geratu beharko da ondorio guztietarako.

* Eraikingintza baldintzak:

– Erretiroak:

Partzelaren mugekiko: 10,00 m.

Lurzoru urbanizaezinen mugarekiko: 250,00 m.

Beste finka batzuetan dauden eraikin landatar eta ez-landatarrekiko: 250 m.

Lurzoru urbanizaezinean kokatutako etxebizitza-erakinekiko, proposamenak eragindako finkaz bestelakoetan: 100 m.

– Gehienezko sabai-azalera eraikigarria:

< 6,0 ha-ko lursaila: 1.000 m²(s).

> 6,0 ha-ko lursaila: 1.200 m²(s).

– Gehienezko solairu kopurua: soto edo erdisoto 1 + sestra gainera 2 solairu (estalkiaren azpiko espazioekin osatuta).

– Gehienezko altuera: 9 m.

– Aparkaleku zuzkidura: plaza 1/100 m²(s) (gutxienez).

* Etxebizitza osagarria: sustatu beharreko plan bereziak zehazten duena beteko da; nolahi ere, gaitzea justifikatzen bada, jarduerari lotutako etxebizitza 1 baimentzen da gehienez. Etxebizitza hori instalazioak kudeatzen edo zaintzen dituzten pertsonen ostatu emateko erabili beharko da, eta eraikigarritasun globalaren eta/edo baimendutako gehienezko eraikigarritasunaren barruan eraikiko da, eta, ahal bada, eraikin nagusian integratuta.

* Gainerako baldintzatzaileak: plan bereziak ezartzen dituenak.

4. Titulartasun eta sustapen pribatuko zerbitzu-azpiegituren erabilerak.

Erabilerari autonomo gisa baimendu eta ezartzeko, dokumentu honen Laugarren Tituluko Lehen Kapituluaren azaldutako baldintza orokorrak ez ezik, aurreko 101. artikuluan azaldutako aurreikuspenak ere bete beharko dira, betiere azpiegitura horien berezko ezaugarriekin eta baldintzatzaileekin bateragarriak badira.

Gainera, instalazio fotovoltaikoak baimentzeko eta ezartzeko eskaerak paisaiaren gaineko eraginari buruzko azterlan ba-

3. Implantación de usos terciarios, de equipamiento comunitario u otros asimilables a los mismos en condiciones que conlleven la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones.

Excepcionalmente, y siempre que el objetivo propuesto no sea susceptible de implantación en las referidas edificaciones preexistentes, podrá autorizarse la construcción de nuevas edificaciones destinadas a los citados usos, en las condiciones siguientes:

* Se autoriza su implantación, exclusivamente, en las zonas globales de tipología «D.20 Zona Rural Agroganadera y de Campiña» y «D.30 Zona Rural Forestal».

* Su autorización e implantación requerirá la previa elaboración y aprobación del correspondiente plan especial de conformidad con los criterios establecidos para los mismos en la legislación urbanística. Dicho plan especial deberá justificar, además, el cumplimiento de los requisitos expuestos en el anterior apartado 1 de este artículo.

* Su autorización e implantación se adecuará a las condiciones generales establecidas en la Sección Primera del Capítulo III del Título Quinto, del que forma parte este artículo.

* Superficie mínima de la parcela vinculada a la actividad: 20.000 m².

La parcela aportada, aun cuando su superficie sea superior a la citada, deberá constituir en todo caso un ámbito espacial y físicamente continuo, y quedar vinculada a todos los efectos a la edificación.

* Condiciones de edificación:

– Retiros:

A los límites de la parcela: 10 m.

Al límite del Suelo No Urbanizable: 250 m.

A edificaciones rurales o no rurales existentes en otras fincas: 250 m.

A edificaciones de vivienda situadas en el suelo no urbanizable, en fincas distintas a la afectada por la propuesta: 100 m.

– Superficie de techo edificable máxima:

Parcela < 6,0 Ha: 1.000 m²(t).

Parcela > 6,0 Ha: 1.200 m²(t).

– Número máximo de plantas: 1 sótano o semisótano + 2 plantas sobre rasante (complementadas con los espacios resultantes bajo la cubierta).

– Altura máxima: 9 m.

– Dotación de aparcamiento: 1 plz./100 m²(t) (mín.).

* Vivienda auxiliar: se estará a lo que determine el plan especial a promover; en todo caso, siempre que se justifique su habilitación, se autoriza, como máximo, 1 viv. vinculada a la actividad, que deberá destinarse a alojamiento de las personas que regenten o custodien las instalaciones y, se construirán dentro de la edificabilidad global y/o máxima autorizada, e integrada, si ello fuese posible, en el edificio principal.

* Condiciones restantes: las que establezca el referido plan especial.

4. Usos de infraestructuras de servicios de titularidad y promoción privada.

Su autorización e implantación como uso autónomo se ajustará, además de a las condiciones generales expuestas en el Capítulo Primero del Título Cuarto de este documento, a las previsiones expuestas en el anterior artículo 101 que sean compatibles con las características y los condicionantes propios de dichas infraestructuras.

Además, las solicitudes de autorización e implantación de instalaciones fotovoltaicas deberán complementarse con la ela-

tekin osatu beharko dira, instalatu nahi diren ingurunearen hauskortasun bisualaren azterketa barne.

5. Gune zoologikoei lotutako erabilerak.

A. Hauek hartuko dira halakotzat: gune zoologikotzat hartzeko gai honi buruzko xedapen aplikagarrietan ezarritako baldintzak betetzen dituzten erabilerak, baldin eta erabilera autonomo gisa planteatzen badira, eta ez nekazaritza-ustiategi arruntan lagungarri edo osagarri gisa.

B. Erabilera hauek baimentzeko eta ezartzeko, baldintza hauek bete beharko dira besteak beste:

a) Artikulu honen 1. apartatuan adierazitako baldintzak betetzen direla egiaztatu beharko da (landa-ingurunean ezartzeko beharraren justifikazioa; interes publikoaren deklarazioa eta/edo udalerriko landa-ingurunean ezartzeko beharraren edo komenigarritasunaren deklarazioa, haren antolamenduari eta garapenari egiten dion ekarpena kontuan hartuta).

b) Oro har, eta ondoren aipatzen diren salbuespenei kalterik egin gabe, baimena eta ezarpena artikulu honetan erabilera ez-landatarretarako, eta, zehazki, hirugarren sektoreko eta ekipamenduko erabileretarako, ezarritako irizpideetara egokituko da. Salbuespen horiek, zehazki, honako hauek dira:

* Gutxieneko partzelaren baldintza erregulatuak artikulu honetan hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamenduetarako ezarritakoak izango dira.

Salbuespenez, ezarri nahi den erabilera zehatzaren arabera egokia dela justifikatu ondoren, gutxieneko partzelaren azalera 5.000 m²-koa izan daiteke, baldin eta, gutxienez, honako baldintza hauek betetzen badira:

– Aurreikusten bada etxean bizitzekoak diren animalien ostatuarekin, mantentze-lanekin, hazkuntzarekin eta abarrekin zerikusia duten jardueretarako erabiltzea, halakotzat hartuz egoera horretan bizi daitezkeenak, baita hiri-ingurunean ere (txorrendak ...).

– 10.000 m²-tik beherako azalera duten partzelen kasuan, Plan Orokor hau indarrean jarri aurretik eratu behar dira partzela independente gisa, eta une horretatik aurrera konfiguratzeko direnak ez dira egokiak izango jarduera horietarako.

– Partzela fisikoki jarraituak izan behar dute.

* Jarduera horiei lotutako eraikin eta instalazio berriak baimendu eta ezartzeko, artikulu honetan hirugarren sektoreko erabileretarako eta ekipamendu-erabileretarako ezarritako baldintzak bete beharko dira, lehen aipatu diren eta etxean bizitzekoak diren animalien ostatuari, mantentzeari, hazkuntzari eta abarri lotutako erabileren kasuan izan ezik, zehazki, lurzoru urbanizaezinaren mugarako tarteari dagokionez, 300 metrokoa izango baita.

* Etxean bizitzekoak diren animalien ostatuarekin, mantentze-lanekin, hazkuntzarekin eta abarrekin zerikusia duten jarduerak badira, eta horiek eraikuntza eta instalazio berrietan ezarri behar badira, Udalak horiek baimentzea erabaki ahal izango du, aurreko 3. apartatuan aipatzen den plangintza berezia alde aurretik formulatu beharrik gabe, betiere, alde aurretik behar bezala justifikatuta, plangintza hori beharrezkotzat jotzen ez bada.

C. Erlezaintzako jarduerak eta horiekin pareka daitezkeen beste jarduera autonomo batzuk baimentzeko eta ezartzeko, gune zoologikoetarako ezarritako irizpideak bete beharko dira.

103. artikulua. *Kanpamentu turistikoak.*

1. Irizpide orokorrak.

A. Oro har, kanpamentu turistikoak baimendu eta ezartzeko, arlo horretan indarrean diren legezko xedapenetan ezarrita-

boración de un estudio de incidencia paisajística, incluido un análisis de la fragilidad visual del entorno en que pretendan instalarse.

5. Usos asociados a los núcleos zoológicos.

A. Se considerarán como tales, los usos que, reuniendo las condiciones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia para su consideración como tales núcleos zoológicos, se planteen como usos autónomos, y no como auxiliares o complementarios de las explotaciones agrarias comunes.

B. Su autorización e implantación se adecuará, entre otras, a las condiciones siguientes:

a) Requerirá la acreditación del cumplimiento de las condiciones expuestas en el apartado 1 de este artículo (justificación de la necesidad de su implantación en el medio rural; declaración de su interés público y/o de la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural del municipio en atención a su contribución a la ordenación y al desarrollo del mismo).

b) Con carácter general y sin perjuicio de las salvedades que se mencionan a continuación, su autorización e implantación se adecuará a los criterios establecidos en este artículo para ese tipo de usos no rurales, y, en concreto, para los de carácter terciario y de equipamiento. Las indicadas salvedades son en concreto las siguientes:

* Las condiciones reguladoras de la parcela mínima serán las establecidas en este artículo para los usos terciarios y de equipamiento.

Excepcionalmente, previa justificación de su idoneidad en atención al uso concreto que se pretenda implantar, la superficie de la parcela mínima podrá ser de 5.000 m² siempre que se cumplan, como mínimo, las condiciones siguientes:

– Preverse su destino a actividades relacionadas con el alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de animales destinados a vivir en domesticidad, considerándose como tales los que puedan vivir en esas circunstancias incluso en el medio urbano (pajarías...).

– En el caso de parcelas con superficie inferior a 10.000 m², su configuración como parcela independiente ha de ser anterior a la entrada en vigor de este Plan General, sin que sean adecuadas para esas actividades las que se configuren como tales con posterioridad a ese momento.

– Ha de tratarse de parcelas físicamente continuas.

* La autorización e implantación de nuevas edificaciones e instalaciones vinculadas a las referidas actividades requerirá el cumplimiento de los requisitos establecidos en este artículo para los usos terciarios y de equipamiento, salvo en el caso de las asociadas al alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los animales destinados a vivir en domesticidad antes mencionados en lo referente a, en concreto, su separación respecto del límite del suelo no urbanizable, que será de 300 m.

* Tratándose de actividades de alojamiento, mantenimiento, cría, etc. de los referidos animales destinados a vivir en domesticidad, a implantar en nuevas construcciones e instalaciones, el Ayuntamiento podrá acordar su autorización sin condicionar la misma a la previa formulación del planeamiento especial al que se hace referencia en el anterior apartado 3 siempre que, previa la debida justificación, dicho planeamiento se considere innecesario.

C. La autorización e implantación de actividades de apicultura y otras asimilables a las mismas, también de carácter autónomo, se adecuará a los criterios establecidos para los núcleos zoológicos.

Artículo 103. *Campamentos turísticos.*

1. Criterios generales.

A. Con carácter general, la autorización e implantación de campamentos turísticos deberá adecuarse a los criterios esta-

ko irizpideak bete beharko dira, bai eta indarreko Hirigintza plangintzan ezarritakoak ere, plan orokorra eta hori garatzeko sustatutako plangintza edo hark finkatutako plangintza barne.

B. Era berean, orokorrean, aurreko paragrafoan aipatuta baldintzetan, erabilera hori «D.20 Nekazaritza-abeltzaintza eta Landazabala» tipologiako landa zona globaletan integratuta lursailetan baimendu ahal izango da.

2. Baimena emateko eta ezartzeko baldintzak.

A. Nagusiki, lehendik zeuden eta finkatuta dauden eraikinak eta instalazioak, beste erabilera batzuetarako erabiltzen direnak, xede horrekin erabiltzea dakarten baldintzetan ezarriko dira.

B. Xede horrekin eraikin eta instalazio berriak baimendu eta eraikitzeke, honako baldintza hauek bete beharko dira:

a) Artikulu honetan azaldutako salbuespenak kenduta, dokumentu honetako «102.3» artikuluan ezarritako aurreikuspenak aplikatuko dira, baita eraikingintza baldintzei dagokienez ere, eta alde aurretik nahitaez plan berezi bat egiteari buruz.

b) Kokatuko diren ingurunearen paisaia edo ingurumena ez degradatzeko moduko baldintzetan ezarriko dira.

Horrela, oro har, debekatuta dago lurrari eusteko egiturak proiektatzea eta egitea, salbu eta, egitura horien egokitasuna justifikatu ondoren, egitura horiek dimentsionamendu mugatua badute eta ingurumenean edo paisaian eragin negatiborik ez badakarte.

Gainera, haien proiektzioa eta egikaritzea kasu bakoitzean, kuantitatiboki zein kualitatiboki, beharrezkotzat jotzen den zuhaitzen landaketarekin osatu beharko dira.

C) Sarbideei buruzko konponbidea justifikatu egin beharko da puntako denboraldian bide-sare orokorrerako edo tokiko bide-sarerako arazorik izan ez dadin; beraz, eremuaren barruan, dendak edo karabana» kokatzeko leku adina aparkaleku jarriko dira, bisitarietarako aparkalekuak alde batera utzita.

d) Era berean, ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telefonia, argiztapena eta gainerako zerbitzuak jarri beharko dira, eta arreta berezia jarri beharko da ur beltzak arazteko eta isurtzeko sistemaren soluzioan, instalazioaren neurriaren eta gehieneko edukieraren arabera.

e) Debekatuta dago elementu iraunkorrik jartzea kanpatze-ko plazetan, kanpina bizileku egonkorreko gune bihur ez dadin.

f) Baimena emateko eta ezartzeko, alde aurretik dagoen plan berezia egin eta izapidetu beharko da, eta baimena plan horren emaitzaren arabera izango da.

Dagozkion ondorioetarako, plan berezi horren xede den eremutat hartuko dira bai kanpamentu turistikoak ezartzeko proposamenak zuzenean eragiten diren lursailak, bai eta kanpamentu horri sarbidea, zerbitzu-azpiegiturak eta abar emateko premiatatik aurrekoei lotuta daudela ulertu behar diren lursailak.

Horrekin bat etorritik, plan berezi horrek arlo horietan guztietan esku hartzeko neurri egokiak eta arrazoituak zehaztu behar ditu, betiere neurri horiek eragin ditzaketan eragin negatiboak ezabatzeke eta/edo minimizatzeke beharrezkoak direnekin osatuta. Nolanahi ere, ingurunean kokatutako bizitegi-eraikinetako gutxieneko tartekak ezingo dira 200 m-tik beherakoak izan.

blecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, además de en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan General y el planeamiento promovido en su desarrollo o consolidado por el mismo.

B. También con carácter general, en las condiciones mencionadas en el apartado anterior, dicho uso podrá ser autorizado en terrenos integrados en las zonas globales rurales de tipología «D.20 Agroganadera y Campiña».

2. Condiciones de autorización e implantación.

A. Se implantarán en condiciones que conlleven, predominantemente, la utilización con ese fin de edificaciones e instalaciones preexistentes y consolidadas, destinadas con anterioridad a otros usos.

B. La autorización y construcción de nuevas edificaciones e instalaciones con ese fin se sujeta al cumplimiento de las condiciones siguientes:

a) Con las salvedades expuestas en este artículo, serán de aplicación las previsiones establecidas en el artículo «102.3» de este documento, incluso en lo referente a las condiciones de edificación, y a la preceptiva y previa formulación de un plan especial.

b) Su implantación será efectuada en condiciones que no supongan una degradación paisajística o ambiental del medio y entorno en el que se asienten.

Así, con carácter general, se prohíbe la proyección y ejecución de estructuras de contención del terreno, salvo en el supuesto de que, previa justificación de su idoneidad, tengan un limitado dimensionamiento y no conlleven afecciones negativas de carácter ambiental o paisajístico.

Además, su proyección y ejecución deberán ser complementada con la plantación del arbolado que, en cada caso y tanto cuantitativa como cualitativamente, se estime necesario.

c) Deberá justificarse la resolución de los accesos de tal forma que en la temporada punta no supongan un problema para la red viaria general o local, disponiéndose en el interior del recinto tantas plazas de aparcamiento como lugares para la ubicación de tiendas o «rulotes», con independencia de los destinados a aparcamientos de visitantes.

d) Deberá asimismo resolverse el abastecimiento de agua, el saneamiento, el suministro de energía eléctrica, la telefonía, el alumbrado y demás servicios, haciendo especial énfasis en la solución al sistema de depuración y vertido de las aguas negras de acuerdo con la dimensión y la capacidad máxima de la instalación.

e) Queda prohibida la instalación de cualquier elemento permanente sobre el conjunto de las plazas de acampada para evitar que el camping degenera en una zona de residencia estable.

f) Su autorización e implantación requerirá la previa formulación y tramitación del correspondiente plan especial, dependiendo aquéllas del resultado de ésta.

A los correspondientes efectos, el ámbito objeto de ese plan especial ha de entenderse conformado tanto por los terrenos directamente afectados por la propuesta de implantación del correspondiente campamento turístico, como por aquellos otros que deban entenderse vinculados a los anteriores por exigencias asociadas a la necesidad de dotar de acceso, infraestructuras de servicios, etc. al indicado campamento.

En consonancia con ello, dicho plan especial ha de determinar las correspondientes y razonadas medidas de intervención en todas esas materias, complementadas con las que a su vez resulten necesarias para eliminar y/o minimizar las afecciones negativas que puedan derivarse de las mismas. En todo caso, las separaciones mínimas respecto de edificaciones residenciales ubicadas en el entorno no podrán ser inferiores a 200 m.

104. artikulua. *Nekazaritza-turismoak, aterpetxeak eta beste jarduera eta eraikuntza parekagarri batzuk.*

1. Baimena eta ezarpena egokituko dira bai arlo horretan indarrean dauden xedapenetan ezarritako irizpideetara, turismoarekin lotutakoak barne, baita plan orokor honetan ezarritako irizpideetara ere (hauek dira, zehazki, turismoaren arloan indarrean dauden xedapenetako batzuk: 6/1994 Legea, martxoaren 16koa, turismoa antolatzekoa; 128/1996 Dekretua, maiatzaren 28koa, zeinaren bidez landa ingurunekeo turismo ostatuak arautzen diren, lehendik dagoen nekazaritza-ustiategiarekin duten loturaren arabera; 210/1997 Dekretua, irailaren 23koa, aurrekoa aldatzen duena; 102/2000 Dekretua, maiatzaren 29koa, ostalaritza-establezimenduen antolamendua ezartzen duena; eta 102/2001 Dekretua, maiatzaren 29koa, aurrekoa aldatzen duena, besteak beste).

2. Nekazaritza-turismoen ezarpena egokituko da, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoez gain, plan orokor honetan ezarritako irizpideetara, nekazaritza-ustiategiei lotutako bizitegi erabilera osagarriak baimentzeko eta ezartzeko ondorioetarako.

Horrekin bat etorri, nekazaritza-turismo horiek aipatutako ustiategiari lotutako bizitegi-eraikigarritasun osagarriaren barruan egon beharko dute.

3. Lurzoru urbanizaezinean aterpetxeak edo antzeko jarduerak ezartzeko, arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritakoez gain, plan orokor honetan landakoak ez diren erabilerak eta eraikinak (hirugarren sektorekoak, ekipamendukoak, etab.) ezartzeko ezarritako irizpideak bete beharko dira.

4. Piknikguneak, jatetxeak, sagardotegiak edo aurrekoekin pareka daitezkeen bestelako ostalaritza-jarduerak lurzoru urbanizaezinean jarriko dira, lehendik dauden eraikinetan, baldin eta, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen badituzte:

– Ezartzeko baimena duten landa zona globaletan kokatuta egotea.

– Eraikinak ezartzeko ezaugarri eta baldintza egokiak izatea.

– Ibilgailuentzako sarbidea izatea, Plan Orokorrean ezarritako baldintzak betetzen dituena (3 metroko zabalera, etab.).

Jarduera horiek, ondorio guztietarako, hirugarren sektoreko erabileratzat edo aipatutako lurzoru motan ezar daitezkeen ekipamendutzat hartuko dira, Hirigintza arau hauetan adierazitako baldintzetan, horien eraginpeko eraikinak zabaltzeko aukerarekin zerikusia dutenak barne.

5. Jarduera horiek aipatutako eraikinetan jarri ahal izateko, jarduerak ezarri eta garatzeko beharrezkoak diren zerbitzu guztiak eskaini beharko dira.

HIRUGARREN SEKZIOA. Lurzoru urbanizaezinen araubidea erregulatzeko irizpide formalak

105. artikulua. *Lurzoru urbanizaezinen araubidea arautzen duten aurreikuspenen araudiarekiko lotura.*

Dokumentu honetako bosgarren tituluko III. kapituluaren lurzoru urbanizaezinen araubidea arautzeko ezartzen diren aurreikuspenak, artikuluko honen zati direnak, egiturazko antolamenduen berezko maila eta arau izaera dituzte.

Nolanahi ere, aurreikuspen horiek egokitu eta/edo osatu ahal izango dira plangintza berezia eginez, Plan Orokorrean ezarritako baldintzetan eta irismenarekin.

Artículo 104. *Implantación de agroturismos, albergues u otras actividades y construcciones asimilables.*

1. Su autorización e implantación se adecuará a los criterios establecidos tanto en las disposiciones vigentes en la materia, incluidas las relacionadas con el turismo (algunas de las disposiciones vigentes en materia turística son concretamente las siguientes: Ley 6/1994, de 16 de marzo, de Ordenación del Turismo; el Decreto 128/1996, de 28 de mayo, por el que se regulan los establecimientos de alojamiento turístico en el medio rural estipulados en función de su vinculación con la explotación agraria existente; el Decreto 210/1997, de 23 de septiembre, de modificación del anterior; el Decreto 102/2000, de 29 de mayo, por el que se establece la ordenación de los establecimientos hosteleros; el Decreto 102/2001, de 29 de mayo, de modificación del anterior; etc.), como en este mismo Plan General.

2. La implantación de agroturismos se adecuará, además de a los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a los criterios establecidos en este Plan General a los efectos de la autorización e implantación de usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias.

En consonancia con ello, dichos agroturismos deberán ser dentro de la edificabilidad residencial auxiliar vinculada a las mencionadas explotaciones.

3. La implantación de albergues o actividades asimilables en el suelo no urbanizable se adecuará, además de a los establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, a los criterios establecidos en este Plan General a los efectos de la implantación de usos y edificaciones no rurales (terciarios, de equipamiento, etc.).

4. Los merenderos, restaurantes, sidrerías u otras actividades hosteleras asimilables a las anteriores se implantarán, en el suelo no urbanizable, en edificios ya existentes que cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

– Estar emplazadas en zonas globales rurales en las que se autoriza su implantación.

– Tratarse de edificaciones que cuenten con características y condiciones adecuadas para su implantación.

– Contar con acceso rodado, que cuente con las condiciones establecidas al respecto en este Plan General (anchura de 3 m, etc.).

Dichas actividades serán consideradas a todos los efectos como usos terciarios o de equipamiento susceptibles de implantación en la citada clase de suelo, en las condiciones expuestas en estas Normas Urbanísticas, incluidas las relacionadas con la posible ampliación de las edificaciones afectadas por las mismas.

5. La implantación de las citadas actividades en las mencionadas edificaciones ha de entenderse condicionada a la disposición del conjunto de los servicios necesarios para el establecimiento y el desarrollo de aquellas.

SECCIÓN TERCERA. Criterios de carácter formal reguladores del régimen del suelo no urbanizable

Artículo 105. *Vinculación normativa de las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable.*

Las previsiones reguladoras del régimen del suelo no urbanizable establecidas en el Capítulo III del Título Quinto de este documento, del que forma parte este artículo, tienen el rango y la naturaleza normativos propios de la ordenación estructural.

En todo caso, dichas previsiones podrán ser reajustadas y/o complementadas mediante la formulación de planeamiento especial, en los términos y con el alcance establecidos en este Plan General.

106. artikulua. *Lurzoru urbanizaezinean plangintza berezia egitea.*

Indarrean dagoen Hirigintza legerian eta Plan Orokorrean aurreikusitako helburuetako batekin, Udalak eskatu ahal izango du plangintza berezia aldez aurretik formulatzeko eta onartzeko, antolamendu baldintzak zehazteko eta dagozkion jarduketak egikaritzeko. Plangintza berezi hori nahitaezkoa izango da bai adierazitako legerian bai Plan Orokorrean ezarritako kasuetan.

Plangintza berezi horren formulazioa aipatutako legerian eta plan honetan adierazitako irizpideetara egokituko da (dokumentu honetako 124. artikulua, eta abar).

107. artikulua. *Gutxieneko partzela eta partzelazio baldintzak. Lursailen eta lursail horietan kokatutako erabilera eta eraikinen arteko erregistro-lotura formalizatzea.*

1. Gutxieneko partzela arautzeko baldintzak.

Gutxieneko partzela arautzeko baldintzak Hirigintza Arauetan (Hirugarren Tituluko Bigarren Kapitulua) lurzoru urbanizaezinean baimendutako erabilera ezartzeko xedatutakoak dira.

Zehazki, baldintza horiek honako hauek dira:

A. Irizpide orokorra:

Errezileko lurzoru urbanizaezineko gutxieneko partzelaren azalera 10.000 m²-koa da.

B. Irizpide osagarriak.

Aurreko A atalean azaldutako irizpide orokorra ez da aplikatuko honako kasu hauetan:

– Plan Orokorra indarrean sartzen den unean dauden partzelak, juridikoki erregistro-finka independente gisa eraturita daudenak eta 10.000 m²-tik beherako azalera dutenak.

Partzela horiek egungo baldintzekin finkatuko dira, artikuluhonen 2. apartatuan azaldutako irizpideen arabera banantzeko aukerari dagokionez izan ezik.

– Artikulu honen «2.F» atalean azaldutako irizpideekin bat datozen banantzen ondorioz, 10.000 m²-tik beherako azaleraekin gera daitezkeen partzelak.

2. Lurzoru urbanizaezinean partzelazioak.

A. Lurzoru urbanizaezinean kokatutako finken partzelazioek edo segregazioek dagokion udal lizentzia eskuratu behar dute aldez aurretik, eta plan honetan edo hori garatzeko sustatutako plangintza berezian ezarritako zatiketa-irizpideetara eta gainerako baldintzetara egokitu behar dira, baita arlo horretan aplikatzekoak diren indarreko xedapenetan ezarritakora ere, besteak beste, laborantzako gutxieneko unitatearen erregulazioari dagokionez.

B. Horien helburua edozein dela ere, plan hau onartu ondoren egin nahi diren segregazioek honako baldintza hauek bete behar dituzte:

– Espazioan etenak diren lursailez osatuta egon daitezkeen nekazaritzako ustiatetik erabilerei lotutako partzelak.

– Beste erabilera batzuei lotutako partzelek osotasun bat eratu behar dute, espazialki etena dena, eta bertan kokatu behar dira, hala badagokio, eraikuntza edo instalazioa.

C. Ezin izango da finka-segregaziorik egin, azalera Plan Orokor honetan edo hura garatzeko sustatutako plangintzan baimendutako erabilera eta eraikuntzak ezartzeko eskatutako partzelaren azalaren mugen azpitik murrizten badute, baldintza horietan banandutako zatiak beste finka batzuekin batera biltzen direnean izan ezik, eta ondoriozko finka berriak muga horiek betez.

Artículo 106. *Formulación de planeamiento especial en suelo no urbanizable.*

Con alguna de las finalidades previstas tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, el Ayuntamiento podrá exigir la previa formulación y aprobación de planeamiento especial con el fin de determinar las condiciones de ordenación y ejecución de las correspondientes actuaciones. Dicho planeamiento especial será en todo caso preceptivo en los supuestos así establecidos bien en la indicada legislación, bien en este Plan General.

La formulación de ese planeamiento especial se adecuará a los criterios expuestos tanto en la citada legislación como en este Plan (artículos 124, etc. de este documento).

Artículo 107. *Parcela mínima y condiciones de parcelación. Formalización del vínculo registral entre los terrenos y los usos y edificaciones emplazados en ellos.*

1. Condiciones reguladoras de la parcela mínima.

Las condiciones reguladoras de la parcela mínima son las expuestas en estas mismas Normas Urbanísticas (Capítulo Segundo del Título Tercero) para la implantación de los distintos usos autorizados en el suelo no urbanizable.

En concreto, dichas condiciones son las siguientes:

A. Criterio general.

La superficie de la parcela mínima en el suelo no urbanizable de Errezil es de 10.000 m².

B. Criterios complementarios.

El criterio general expuesto en el anterior apartado A no será de aplicación en los siguientes supuestos:

– Parcelas existentes en el momento de la entrada en vigor de este Plan General, jurídicamente conformadas como fincas registrales independientes y que cuenten con una superficie inferior a 10.000 m².

Esas parcelas se consolidan con sus actuales condiciones, salvo en lo referente a su posible segregación de conformidad con los criterios expuestos en el siguiente apartado 2 de este artículo.

– Parcelas que, como resultado de segregaciones acordadas con los criterios expuestos en el siguiente apartado «2.F» de este artículo, pudieran quedar una superficie inferior a 10.000 m².

2. Parcelaciones en el suelo no urbanizable.

A. Las parcelaciones o segregaciones de fincas situadas en suelo no urbanizable estarán sujetas a la previa obtención de la correspondiente licencia municipal, debiendo ajustarse a los criterios de división y demás condiciones establecidas en este Plan o en el planeamiento especial promovido en su desarrollo, además de a lo dispuesto en las disposiciones vigentes de aplicación en la materia en lo referente a, entre otros extremos, la regulación de la unidad mínima de cultivo.

B. Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan, deberán cumplimentar y ajustarse a los siguientes requisitos:

– Las parcelas vinculadas a usos de explotación agraria, 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.

C. 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 este Plan General o en el planeamiento promovido en su desarrollo 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.

D. Plan hau onartu baino lehenago eraikitako eraikinei atxikita dauden eta kasu bakoitzean aplikagarria den ekarritako gutxieneko partzelaren baldintzak edo eraikigarritasun eraiki dagokionez beharrezkoa den ekarritako partzelaren baldintza betetzen ez dituzten finkak beren egungo egoeran finkatuta geratzen dira.

Eraikin horietan proiektu honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira, baina partzelak ezingo dira segregatu.

E. Plan hau onartu ondoren lurzoru urbanizaezinean egiten diren segregazioak, bertan xedatutakoaren kontra, ez-egindakotzat hartuko dira eraikuntzak eta baimendutako erabilerak ezartzearen ondorioetarako; beraz, eskatzaileak jatorrizko finka matrizea bakarrik jarri beharko du edo, baimentzeko modukoa bada, aldez aurretik partzelazio-lizentzia eskatu beharko du, arau hauetan ezarritakoaren arabera.

F. Salbuespen gisa, aurreko apartatuetan adierazitako ez bestelako irizpideekin partzelatzea baimenduko da, 1. apartatuan aipatutako azalera baino txikiagoa duten finka berrien konfigurazioa barne, baldin eta horren ondoriozko partzelazioak honako irizpide hauetariko batera edo guztietara egokitzen badira:

a) Gaiari buruz indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat etorriz, laborantzako unitate minimoa baino azalera txikiagoa duten lursailen zatiketa justifika dezaketen jarduerak izatea (honi dagokionez, kontuan hartu behar dira nekazaritza ustiategiak modernizatzeari buruzko 1995eko uztailearen 4ko Legearen aurreikuspenak (25. artikulua)).

b) Finkako lursailen zati bat hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzea dakarten Hirigintza-jarduketan emaitza izatea (hiri garapenak; komunikazio eta hiri zerbitzuen azpiegiturak; eta abar), eta gainerakoa lurzoru urbanizaezin gisa sailkatzea, lurzoru horien azalera edozein dela ere.

c) Gaiari buruz indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako aurreikuspenekin bat datozen jarduketan emaitza izatea, behin betiko onartutako lurralde antolamenduko tresnak barne, baita indarrean dagoen Hirigintza plangintzan bertan ere (komunikazio azpiegiturak; hiri zerbitzuen azpiegiturak; lursail erreserbak lurzoru-ondare publikoan sartzeko; nekazaritza izaerako proposamenak gauzatzea; ingurumen izaerako proposamenak gauzatzea; uholde, luizi eta bestelako arriskuak prebenitzeko eta ezabatzeo neurriak gauzatzea, neurri horiek finkaren lursailen Hirigintza sailkapenaren aldaketekin lotuta dauden edo ez kontuan hartu gabe, eta baita lursail horiek guztiak lurzoru urbanizaezin gisa sailkatuta dauden eta sailkatuta jarraitzen duten kasuan ere.

d) Baldin eta, indarrean dauden lege-xedapenetan eta Hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideekin bat etorriz, nahikotzat eta/edo egokitzaletzat bada azalera hori baino txikiagoa duten lursailak lotzea erabilera, eraikin eta/edo instalazio baimenduekin (horri dagokionez, kontuan hartu behar dira, besteak beste, dokumentu honetako 77. artikuluan eta 80.4. artikuluan ezarritako aurreikuspenak, lurzoru urbanizaezinean baimendu daitezkeen obra publikoak buruzkoak eta sustapen eta titulartasun publiko nahiz pribatuko zerbitzuen azpiegiturei buruzkoak).

e) Planteatutako segregazioak izatea, ukitutako finkaren zati batzuk nekazaritzako ustiategi komunei lotutako beste batzuekin batera elkartu ahal izateko. Segregazio horiek bideragarriak izango badira, baldintza hauek bete beharko dira beti:

* Segregatu nahi diren lursailak nekazaritzako ustiategi komunean sartuko direla egiaztatzen duen behar besteko bermea aurkeztu beharko da, eta ustiatagia identifikatu beharko da.

D. Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso o, la de parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad construida, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este proyecto, si bien las parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

E. Las segregaciones que se realicen en el suelo no urbanizable con posterioridad a la aprobación de este Plan, en contra de lo dispuesto en él se tendrán por no realizadas a efectos de la implantación de construcciones y usos autorizados, por lo que el peticionario deberá aportar como única la finca matriz originaria o, en el caso de que la misma sea autorizable, solicitar previamente licencia de parcelación de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas.

F. Excepcionalmente, se autorizará la parcelación de fincas con criterios diversos a los expuestos en los apartados anteriores, incluida la configuración de nuevas fincas con superficie inferior a la mencionada en el anterior apartado 1, en el supuesto de que las parcelaciones resultantes se adecuen a todos o a alguno de los criterios siguientes:

a) Tratarse de actuaciones que, de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, pueden justificar la división de terrenos con superficie inferior a la de la unidad mínima de cultivo (se han de tener en cuenta a ese respecto las previsiones establecidas en, entre otras, la Ley de 4 de julio de 1995, de modernización de las explotaciones agrarias (artículos 25)).

b) Ser resultado de actuaciones urbanísticas (desarrollos urbanos; infraestructuras de comunicación y de servicios urbanos; etc.) que conlleven la clasificación de parte de los terrenos de la finca como suelo urbano o urbanizable, y del resto como suelo no urbanizable, cualquiera que sea la superficie de éstos.

c) Ser resultado de actuaciones acordes con las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación del territorio definitivamente aprobados, así como en el propio planeamiento urbanístico vigente (infraestructuras de comunicación; infraestructuras de servicios urbanos; reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio público de suelo; ejecución de propuestas de carácter agrario; ejecución de propuestas de carácter ambiental; ejecución de medidas para prevenir, eliminar, etc. riesgos -inundaciones, desprendimientos..., etc.), con independencia de que las mismas estén asociadas o no a cambios de la clasificación urbanística de los terrenos de la finca, e incluso en el supuesto de que todos ellos estén y continúen clasificados como suelo no urbanizable.

d) Siempre que, de conformidad con los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes como en el planeamiento urbanístico, se considere suficiente y/o adecuada la vinculación a usos, edificaciones y/o instalaciones autorizadas de terrenos con superficie inferior a la mencionada (se han de tener en cuenta a ese respecto y entre otras, las previsiones establecidas en los artículos 77 y «80.4» de este mismo documento, referidas a las obras públicas y a las infraestructuras de servicios de promoción y titularidad tanto pública como privada autorizables en el suelo no urbanizable).

e) Tratarse de segregaciones planteadas con el fin de que determinadas partes de la finca afectada vayan a agruparse de forma simultánea a otras vinculadas a explotaciones agrarias comunes. La viabilidad de esas segregaciones ha de entenderse sujeta, en todo caso, a las condiciones siguientes:

* La presentación de la debida y suficiente garantía acreditativa de que los terrenos que se pretenden segregar van a ser agrupados a la correspondiente explotación agraria común, con la consiguiente identificación de ésta.

Berme horren barruan sartuko dira, beste alderdi batzuen artean, ustiategi horren existentzia egiaztatzea, titularrak planteatutako elkartzearekin adostasuna ematea, eta ustiapenari ekiteko aurreikusitako jarraibide material eta formalak zehaztea.

* Eskatzaileak konpromisoa hartzea, edozein arrazoi dela eta elkartzea gauzatzen ez bada, segregatzeko lizentzia eman ez dela edo baliogabetu egin dela jotzea, eta lizentzia hori eman aurreko uneko egoera bere kontura itzultzea.

* Planteatutako segregazioa egin ondoren, finkak honako baldintzak bete behar ditu beti:

– Indarreko legezko xedapenetan laborantzako gutxieneko unitaterako ezarritakoa baino azalera handiagoa izatea.

– Bertan dauden erabilerak eta eraikinak hartu ahal izateko behar den azalera bera edo handiagoa izatea, plan orokor hone-tan ezarritako irizpideekin bat etorriz.

3. Eraikinen, instalazioen eta baimendutako erabileren eta horiei lotutako lursailen arteko lotura Jabetza Erregistroan inskribatzea.

A. Lurzoru urbanizaezinean eraikin, instalazio eta erabilera baimenduen ezarpena lursail jakin batzuekin lotzea dakarten baldintzetan planteatuta dagoen kasu guztietan, lotura hori behar bezala inskribatu eta formalizatuko da Jabetza Erregistroan.

B. Aurreko paragrafoan aipatutako loturak –eraikin, instalazio eta erabileren eta dagozkien lursailen artekoak– izaera bereiziko jarraibide formalei erantzun ahal izango die, betiere haien existentzia eta mantentzea bermatzen bada.

Horrela:

– Erregistroko finka batean edo gehiagotan eragin ahal izan du.

– Erabilera eta eraikuntza horiek eta lursail horiek (jabetza, errentamendua, etab.) lotzeko mekanismo edo formalitate juridiko desberdinei erantzutea, betiere arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat baldin badatoz.

C. Aurreko betekizuna betetzetik salbuetsita daude, behar bezala justifikatutako arrazoiengatik, Jabetza Erregistroan inskribatu ezin diren lotura. (hala, lotura horiek Jabetza Erregistroan inskribatzeko arazoak sor daitezke afektatutako lursailen jabea ez denean, era berean, haietan ezarritako edo ezarriko diren erabilera eta eraikinen titularra edo jabea, horri dagokionez dagoen lotura formalaren izaera eta mota edozein izanik ere).

Nolanahi ere, behar bezala egiaztatu beharko da inskripzio hori egitea bideraezina dela, erregistro horrek emandako txostena edo ziurtagiri ofiziala aurkeztuta.

D. Lursail horien eta bertan ezarritako edo ezarriko diren erabilera eta eraikinen jabetza bi pertsona fisikorena edo gehiagorena edo pertsona juridiko batena edo gehiagorena bada, jabe horiek egokituz jotzen dituzten irizpideen arabera formalizatuko da jabetza hori, betiere aurreko apartatueta aipatutako lotura badagoela eta behar bezala formalizatuko dela bermatzen bada.

E. Nekazaritzako ustiategi berean edo bizitegirako eraikin autonomo batean edo gehiagotan bi etxebizitza edo gehiago badaude edo baimentzen badira, etxebizitza horien eta dagozkien lursailen arteko erregistro-lotura honako baldintza hauek betetzen dituzten baldintzetan ezarri ahal izango da:

– Eraikinean edo eraikinetan dauden edo baimenduta dauden etxebizitza guztiak eragindako lursailen lotuta geratuko dira, titulartasunaren edo lursailen duten partaidetzaren proportzio berean edo baliokidean.

Esa garantía incluirá, entre otros extremos, la acreditación de la existencia de dicha explotación, el consentimiento de su titular con la agrupación planteada, así como la determinación de las pautas materiales y formales previstas para acometerla.

* El compromiso del solicitante para, en el supuesto de no procederse por cualquier circunstancia a la citada agrupación, considerar no concedida o anulada la licencia de segregación, y restituir a su costa la situación existente en el momento anterior a la concesión de dicha licencia.

* La finca afectada ha de contar, en todo caso y tras la realización de la segregación planteada, con:

– Una superficie superior a la fijada en las disposiciones legales vigentes para la unidad mínima de cultivo.

– Una superficie igual o superior a la necesaria para poder acoger los usos y edificaciones existentes en la misma, de conformidad con los criterios establecidos en este Plan General.

3. Inscripción en el Registro de la Propiedad del vínculo entre las edificaciones, instalaciones y usos autorizados, y los terrenos vinculados a los mismos.

A. En todos aquellos supuestos en los que la implantación de edificaciones, instalaciones y usos autorizados en el suelo no urbanizable esté planteada en condiciones que implican su vinculación a unos determinados terrenos, esta vinculación será debidamente inscrita y formalizada en el Registro de la Propiedad.

B. El vínculo mencionado en el apartado anterior entre, por un lado, aquellos usos construcciones e instalaciones, y, por otro, los correspondientes terrenos, podrá responder a pautas formales de naturaleza diferenciada, siempre que se garantice su existencia y mantenimiento.

Así:

– Podrá incidir en una o más fincas registrales.

– Responder a distintos mecanismos o formalidades jurídicas de vinculación de aquellos usos y construcciones, y estos terrenos (propiedad, arrendamiento, etc.), siempre que sean acordes con los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

C. Se exceptúan del cumplimiento del requisito anterior las vinculaciones que, por razones debidamente justificadas, no sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad (así, esos problemas de inscripción de los citados vínculos en el Registro de la Propiedad pueden plantearse en aquellos casos en los que el propietario de los terrenos afectados no es, asimismo, el titular / propietario de los usos y edificaciones implantados o a implantar en ellos, cualquiera que sea la naturaleza y el tipo de vínculo formal existente a ese respecto).

En todo caso, la inviabilidad de proceder a dicha inscripción deberá ser debidamente acreditada mediante la presentación del correspondiente informe o certificación oficial emitido por dicho Registro.

D. En los supuestos en los que la propiedad tanto de los citados terrenos como de los usos y edificaciones implantados o a implantar en aquellos pertenezca a dos o más personas físicas, o a una o más personas jurídicas, dicha propiedad será formalizada de conformidad con los criterios que, a ese respecto y siempre que se garantice la existencia y la debida formalización del vínculo mencionado en los anteriores apartados, es-timen adecuados los citados propietarios.

E. En los supuestos de existencia o autorización de dos o más viviendas en una o más edificaciones residenciales integradas en una misma explotación agraria o edificación residencial autónoma, el vínculo registral entre esas viviendas y los correspondientes terrenos podrá establecerse en condiciones que impliquen que:

– Todas las viviendas existentes o autorizadas en la o las edificaciones queden vinculadas a los terrenos afectados en iguales o equivalentes proporciones de titularidad o participación en éstos.

– Eraikinean edo eraikinetan dauden edo baimenduta dauden etxebizitzak eragindako lursailei lotuta geratuko dira lehen azaldutakoak ez diren beste irizpide batzuen arabera, baldin eta arlo horretan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritakoekin bat badatoz, eta lotura hori existitzen dela eta formalizatu dela bermatzen badute.

SEIGARREN TITULUA

ONDARE KATALOGATUA BABESTEKO ARAUAK

108. artikulua. Katalogatutako elementuak babesteko araubidearen formulazioa.

Indarrean dagoen Hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera formulatuta, titulu honetan zehazten dira arrazoi artistiko, historiko, arkeologiko edo naturalistikoengatik bereziki zaindu behar diren udalerriko elementu eraiki edo naturalak babesteko aurreikuspen lotesleak.

Aurreikuspen horiek honako hauekin osatzen dira:

– Plan Orokor honetan bertan jasotako katalogoa (B.3 dokumentua), babestu beharreko elementuak zehazten dituena.

– Arlo honetan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako aurreikuspenak.

109. artikulua. Katalogatutako ondasun eta elementuak babesteko araubide orokorra.

1. Katalogatutako ondasun eta elementuetan ezingo da esku-hartze suntsitzaile edo degradatzaile burutu, helburu gisa baliorik gabeko eranskinak edo haien izaera balio gabetzen dutenak kentzea dutenen kalterako izan gabe.

2. Dagokion udal baimena eskatu aurretik, eragindako jabe edo sustatzaileak Udalaren aurrean ezarritako zaintza helburuen testuinguruan proiektatutako esku-hartzeen egokitasunari buruzko kontsulta egin ahal izango du, baita eraikuntza eta bere elementuak zaintzeko betebeharren gauzatze zehatzari buruzkoa ere.

Horretarako, aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko dio Udalari, egin beharreko obren oinarriko alderdiak behar beste zehaztasunez definituko dituena.

Udalak kontsulta horren aurrean duen jarrerak ez du esan nahi lizentziari buruzko ebazpenean baldintza gehigarriak zehaztu ezin direnik.

3. Jabeak edo sustatzaileak zuzenean egin ahal izango du lizentzia-eskaera. Horrek ez du kentzen aurkeztutako proiektua, baliozkoa izan dadin, udal ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu beharra, edo, are gehiago, gauzatu nahi den esku-hartzea baztertu ahal izatea, ematen diren txosten teknikoetan ezarritako kontserbazio-irizpideetara ez egokitzeagatik.

4. Kontsulta eta dagokion eraikuntza- edo obra-proiektua arlo horretan eskumena duten erakundeei (Eusko Jaurlaritza edo Foru Aldundia) igorriko zaizkie, baldin eta proiektatutako esku-hartzeek legez horien tutoretzapean eta esku-hartzearen mende dauden ondasunetan eragiten badute.

5. Ondasun katalogatuetan egin beharreko obrak aurreko apartatuetan aipatutako ebazpenean ezarritako kontserbazio-baldintzetara egokitu beharko dira beti.

6. Euskal Kultura Ondareari buruzko Legean ezarritako araubidea bete behar duten eraikinen edo eraikinetako elementuen aurri-deklarazioa lege horretan horri buruz ezarritako irizpideen arabera izango da.

– Las viviendas existentes o autorizadas en la o las edificaciones queden vinculadas a los terrenos afectados de conformidad con criterios distintos de los antes expuestos, siempre que sean acordes con los establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia, y garanticen la existencia y formalización del mencionado vínculo.

TÍTULO SEXTO

NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 108. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, en este Título se determinan las previsiones vinculantes de protección de los elementos construidos o naturales del Municipio, que, por razones artísticas, históricas, arqueológicas o naturalísticas deben ser especialmente preservados.

Esas previsiones se complementan con:

– El Catálogo incluido en este mismo Plan General (documento «B.3»), en el que se identifican los elementos objeto de protección.

– Las previsiones establecidas en las disposiciones de aplicación en la materia.

Artículo 109. 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 las obras 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.

3. 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 que se pretenda ejecutar sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan.

4. Tanto la consulta como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos competentes en la materia (Gobierno Vasco o Diputación Foral) siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

5. Las obras a realizar en los bienes catalogados deberán adecuarse en todo caso a las condiciones de preservación establecidas en las resoluciones mencionadas en los apartados anteriores.

6. 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 a los criterios fijados a ese respecto en la misma.

110. artikulua. Katalogatutako ondasun eta elementu eraikiak babesteko araubidea.

1. Babes-modalitateak.

Izaera orokorrean, babes araubidearen ondoko modalitateak ezartzen dira:

– Kontserbazio zorrotza: babes maila honetan sartzen dira kultura-ondasun deklaratu diren eraikinak eta elementuak, bai eta historia eta arkitektura-balio berezia dutenak edo hiriko hiri-irudiaren eta memoria historikoaren funtsezko elementu ordezkariak direnak ere.

– Oinarrizko Kontserbazioa: babes-maila honetan sartzen dira Katalogoan sartutako gainerako eraikin eta elementuak, beren interes arkitektoniko, historiko edo kulturala dela-eta, aipatutako hiri-irudia eta memoria historikoa identifikatzen eta konfiguratzeko laguntzen duten elementu garrantzitsu gisa babestu behar direlako.

Bi babes-modalitate horien mende dauden eraikinak eta elementuak Plan honetako B.3 dokumentuan azaldutakoak dira.

2. Kontserbazio zorrotzaren araubidea:

Babes-araubide honen mendeko eraikin eta ondasunetan egin beharreko esku-hartzeen eta jarduketan lehenetsutako helburua izango da haiek kontserbatzea eta zaharberritzea, eta narriatutako edo berezko ez diren aldaketak izan dituzten elementuak konpontzea edo berreskuratzea baimenduko da. Inola ere ez da baimenduko eraikina eraistea edo ordeztzea.

Nolanahi ere, babes-araubide horri lotutako eraikinak eta elementuak horietan eskumena duen Administrazioak zehazten dituen irizpideen mende egongo dira.

3. Oinarrizko Kontserbazioaren araubidea:

Babes-araubide honen mendeko eraikin eta elementuetan, baimendu egiten dira bolumetria, kanpoko irudia eta oinarrizko banaketa tipologikoa eta estrukturala errespetatzen dituzten esku-hartzeak. Esku-hartze horiek Eusko Jaurlaritzaren ondare urbanizatua eta eraikia birgaitzeko jarduketak babestuei buruzko abenduaren 26ko 308/2000 Dekretuan araututako berriztatze-kategorian sartzen dira; era berean, baimendu egiten dira berriztatze eta sendotzeko obrak, betiere beren tipologia- eta forma-balioak eraldatzea ez badaikate.

111. artikulua. Ustezko arkeologiaguneak babesteko araubidea.

Errezilgo udalerrian dauden uestezko arkeologiaguneak Plan Orokor honetako B.3 dokumentuan identifikatutakoak dira.

Arkeologiagune horiek arlo honetan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako esku hartzeko irizpideak bete beharko dituzte, Euskal Kultura Ondarearen Legean xedatutakoak barne.

112. artikulua. Natura intereseko ondarea babesteko araubidea.

Errezilgo natura intereseko ondarea osatzen dute balio ekologikoak kontuan hartuta lurraldearen elementu berezi eta ordezkariak diren eta zorrotz zaindu behar diren elementu eta espazio naturalek.

Izaera hori du, besteak beste, Ernio-Gatzumeko natura-intereseko eremuak.

Artículo 110. Régimen de protección de los bienes y elementos contruidos catalogados.

1. Modalidades de protección.

Se establecen, con carácter general, las siguientes modalidades de régimen de protección:

– Conservación estricta: se incluyen en este grado de protección los edificios y elementos que han sido objeto de declaración como bienes culturales, así como aquellos otros 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.

– Conservación básica: se incluyen en este grado de protección los restantes 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.

Los edificios y elementos sujetos a esas dos modalidades de protección son los expuestos en el documento «B.3» de este Plan.

2. Régimen de conservación estricta:

Las intervenciones y actuaciones en las edificaciones y demás bienes sujetos a éste 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 todo caso, los edificios y elementos vinculados a ese régimen de protección se entenderán sujetos a los criterios que determine la Administración competente en ellos.

3. Régimen de conservación básica:

En los edificios y elementos sujetos a ese régimen de protección se autorizan las intervenciones que respeten su volumetría, su imagen exterior y su distribución tipológica y estructural básica, encuadrándose éstas en la categoría de reforma regulada en el Decreto 308/2.000, de 26 de diciembre sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado del Gobierno Vasco; se autorizan asimismo obras de reforma y consolidación, siempre que no supongan una transformación de sus variantes tipológicas y formales, garantizándose con ello la conservación de sus valores.

Artículo 111. Régimen de protección de las zonas de presunción arqueológica.

Las zonas de presunción arqueológica existentes en el municipio de Errezil son las identificadas en el documento «B.3» de este Plan General.

Dichas zonas se entenderán sujetas a los criterios de intervención establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluida la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

Artículo 112. Régimen de protección del patrimonio de interés naturalístico.

El patrimonio de interés naturalístico de Errezil está conformado por los elementos y espacios naturales que, en atención a sus valores ecológicos, constituyen elementos singulares y no sustituibles del territorio, que deben preservarse de manera estricta.

Tiene esa condición, entre otras, la zona de interés naturalístico de Ernio-Gatzume.

ZAZPIGARREN TITULUA

PLANGINTZAREN HIRIGINTZA SAILKAPEN, GARAPEN ETA
EGIKARITZE ARAUBIDEA

I. KAPITULUA. LURZORUAREN SAILKAPENA. PROIEKTATUTAKO
HIRIGINTZA GARAPENEI LOTUTAKO
ESKUBIDEAK ETA BETEBEHARRAK

113. artikulua. Lurzoruaren sailkapenaren araubidea.

Errezilgo udalerrian lurzoru mota hauek bereizten dira:

- Hiri-lurzorua.
- Lurzoru urbanizagarria.
- Lurzoru urbanizaezina.

Horien mugaketa eta Hirigintza-eremuen mugaketa Plan Orokor honetako planoetan islatzen dira («D. Planoak» dokumentuko «0.01 lurzoruaren sailkapena» eta «0.02 lurzoruaren sailkapena II»).

114. artikulua. Hiri-lurzorua eta lurzoru horren kategoriak.

1. Irizpide orokorrak.

Hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira indarrean dagoen Hirigintza-legerian horrelako lurzorutzat hartzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

Aipatutako legerian xedatutakoaren arabera, hiri-lurzoruan bi kategoría hauek bereizten dira:

- Hiri lurzoru finkatua.
- Hiri lurzoru finkatugabea.

Hiri-lurzoruak kategoría batean edo bestean integratzeak, ondorio guztietarako, antolamendu xehatuko zehaztapen baten izaera du.

2. Hiri-lurzoru finkatua.

Hiri-lurzoru finkatuaren kategorian sartzen dira indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

3. Hiri-lurzoru finkatugabea.

Hiri-lurzoru finkatugabetzat hartuko dira aipatutako Hirigintza-legerian hiri-lurzoru gisa sailkatzeko nahiz hiri-lurzoruaren klaseko kategoría horretan sartzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

Lurzoru-kategoría honen barruan, bi azpikategoría bereizten dira: hiri-lurzoru finkatugabea, urbanizazio finkaturik ez dutelako eta/edo nahikorik ez dutelako; hiri-lurzoru finkatugabea, eraikigarritasuna handitzeagatik.

4. Hiri-lurzoru finkatugabeak, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo urbanizazio nahikorik ez dutelako.

Hiri-lurzoru finkatugabetzat hartzen dira, urbanizazio finkaturik ez dutelako eta/edo nahikoa ez dutelako, indarrean dagoen Hirigintza-legerian horri buruz ezarritako baldintzak betetzen dituzten eta «0.08 Hirigintzako azpieremuen kategorizazioa eta mugaketa I» eta «0.09 Hirigintzako azpieremuen kategorizazioa eta mugaketa II» planoetan halakotzat berariaz identifikatzen diren lursailak.

5. Hiri-lurzoru finkatugabeak, eraikigarritasuna handitzeagatik.

Eraikigarritasuna handitzeagatik finkatu gabeko hiri-lurzorutzat hartuko dira indarrean dagoen Hirigintza-legerian hiri-lurzoru gisa sailkatzeko nahiz lurzoruaren azpikategoría horretan sartzeko ezarritako baldintzak betetzen dituzten lursailak.

Zehazki, baldintza horien arabera, aurreko kategorietan eta azpikategorian sartzeko baldintzak betetzen ez dituzten hiri-lur-

TÍTULO SÉPTIMO

RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA, DESARROLLO Y
EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

CAPÍTULO I. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DERECHOS Y
DEBERES ASOCIADOS A LOS DESARROLLOS
URBANÍSTICOS PROYECTADOS

Artículo 113. Régimen de clasificación del suelo.

En el término municipal de Errezil se diferencian las clases de suelo siguientes:

- Suelo Urbano.
- Suelo Urbanizable.
- Suelo No Urbanizable.

Su delimitación y la delimitación de ámbitos urbanísticos se refleja en los correspondiente planos de este Plan General (planos «0.01 Clasificación del suelo I» y «0.02 Clasificación del suelo II» del documento «D. Planos»).

Artículo 114. El suelo urbano y sus categorías.

1. Criterios generales.

Se clasifican como suelo urbano los terrenos que reúnen las condiciones establecidas en la legislación urbanística vigente para su consideración como tal clase de suelo.

De conformidad con lo dispuesto en la citada legislación, se diferencian las dos categorías de suelo urbano siguientes:

- Suelo urbano consolidado.
- Suelo urbano no consolidado.

La integración de los suelos urbanos en una u otra categoría tiene, a todos los efectos, la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada.

2. Suelo urbano consolidado.

Se integra en la categoría de suelo urbano consolidado los terrenos que cumplen los requisitos establecidos al respecto en la legislación vigente.

3. Suelo urbano no consolidado.

Se consideran como suelos urbanos no consolidados los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la referida legislación urbanística tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esa categoría del mismo.

Dentro de esta categoría de suelo se diferencian las dos subcategorías siguientes: suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada; suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

4. Suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

Tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada los terrenos que, por cumplir los requisitos establecidos al respecto en la legislación urbanística vigente, se identifican expresamente como tales en los planos 0.08 Categorización y Delimitación de Subámbitos Urbanísticos I y 0.09 Categorización y Delimitación de Subámbitos Urbanísticos II.

5. Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

Se consideran como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad los terrenos que reúnen los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente tanto para su clasificación como suelo urbano, como para su integración en esta subcategoría de suelo.

En concreto, de acuerdo con esos requisitos, tienen esa condición los suelos urbanos que no reúnen los requisitos para

zoruak dira, eraikigarritasuna handitzea aurreikusten dutenak, edo sestra gainean, edo sestra azpian, edo bi moduetan.

115. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatua.

Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatu dira naturalibideak (lurzorua barne) zuhurki erabiltzeko printzipioarekin eta plan honetan ezarritako Hirigintza-helburu eta -irizpideekin bat etorritik, hiri-lurzoru gisa sailkatuak izateko behar diren baldintzak ez betetzeaz gain, udalerraren Hirigintza premiei erantzun egokia emate aldera egiten diren Hirigintza-garapenen eragina jasaten dutenak.

116. artikulua. Lurzoru urbanizaezina.

Lurzoru urbanizaezina gisa sailkatzen dira indarrean dagoen legerian ezarritakoarekin bat etorritik, hiri-garapenetatik babesten diren lursailak, kontuan hartuta, alde batetik, lurzoru horien berezko balioak, hala badagokio, horientzat ezarritako babes-arabidea barne, eta, bestetik, plan honetan ezarritako helburuak eta irizpideak.

117. artikulua. Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lursailen jabeen eskubideak eta betebeharrak.

Hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatutako lursailen jabeen eskubideen eta betebeharren arabidea indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritakoa da. Ildo horretan, lursailak ez badituzte betetzen orube izateko baldintzak, lursail horien jabeek betebeharrak hauek izango dituzte, besteak beste:

– Indarrean dagoen Hirigintza-antolamenduaren arabera, lursailak orube izaera lor dezaten egin beharreko urbanizazio-obrak ordaintzea eta gauzatzea.

– Hala badagokio, jarduketari lotutako gainerako urbanizazio-kargak ordaintzea.

– Administrazioari dohainik lagatzea zuzkidura publikoetarako lursailak.

Betebehar horiek udalaren eraikuntza lizentzia eman edo exekutatu aurretik edo aldi berean zehaztu eta beteko dira.

118. artikulua. Eraikigarritasuna handitzeagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako lursailen planteatutako hiri-garapenei lotutako eskubideak eta betebeharrak.

1. Eraikigarritasuna handitzeagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako eta kategorizatutako lurretan planteatutako Hirigintza-garapenei lotutako eskubideen eta betebeharren arabidea indarreko legerian ezarritakoa da.

2. Testuinguru horretan, honako hauek hartuko dira betebehartzat, besteak beste:

A. Udalari lagatzea sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetarako lursailak, plan orokor honetan aurreikusitako kasuetan eta baldintzetan.

Nolanahi ere, espazio libre orokorretarako lursailak direnean, betebehar hori lursail horien balio ekonomikoren ordainketari lotuta dagoela ulertuko da, Plan Orokor honetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan, Udalak horiek eskuratzeko ondorioetarako.

B. Tokiko sistemen sareko zuzkiduretarako lursailak lagatzea, indarrean dagoen Hirigintza-legerian araututako estandarraren arabera, eta lursail horiek urbanizatzeko obrak ordaintzea eta, hala badagokio, egikaritzea.

Betebehar hori irizpide hauen arabera beteko da:

– Udalari lagako zaizkio, behar bezala urbanizatuta, zuzkidura publikoetarako lursailak, kasu bakoitzean dagokion zuzkidura-eremuan sartuta edo hari lotuta daudenak.

su integración en las categorías y subcategoría anteriores, y en los que se prevé un incremento de la edificabilidad, bien sobre rasante, bien bajo rasante, bien de ambas maneras.

Artículo 115. El suelo urbanizable sectorizado.

Se clasifican como suelo urbanizable sectorizado los terrenos que, de conformidad con el principio de utilización racional de los recursos naturales, incluido el suelo, y los objetivos y criterios de carácter urbanístico establecidos en este Plan, no reúnen las condiciones necesarias para su clasificación como suelo urbano, y resultan afectados por los desarrollos urbanísticos que se plantean en él con el fin de dar una adecuada respuesta a las necesidades de naturaleza urbana del municipio.

Artículo 116. El suelo no urbanizable.

Se clasifican como suelo no urbanizable los terrenos que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, y en atención a, por un lado, sus valores intrínsecos, incluido el régimen de protección establecido en su caso para los mismos, y, por otro, los objetivos y criterios establecidos en este Plan, se preservan de desarrollos urbanos.

Artículo 117. Derechos y deberes de los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado.

El régimen de los derechos y deberes de los propietarios de los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado es el establecido en la legislación urbanística vigente. En ese contexto, en el caso de que los terrenos no reúnan las condiciones para su consideración como solar, los propietarios de los mismos deberán, entre otros extremos:

– Abonar y ejecutar las obras de urbanización que, de conformidad con la ordenación urbanística vigente, resulten necesarias, en su caso, para que los terrenos adquieran la citada condición de solar.

– Abonar, en su caso, las restantes cargas de urbanización vinculadas a la actuación.

– Ceder gratuitamente a la Administración los terrenos afectados destinados a dotaciones públicas.

Esos deberes serán determinados y cumplidos previa o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción y/o a la ejecución de ésta.

Artículo 118. Derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

1. El régimen de derechos y deberes asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados y categorizados como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad es el establecido en la legislación vigente.

2. En ese contexto, se considerarán como tales deberes, entre otros, los siguientes:

A. Cesión al Ayuntamiento de los correspondientes terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, en los supuestos y términos previstos en este Plan General.

En todo caso, tratándose de terrenos destinados a espacios libres generales (S.G.), la obligación se entenderá asociada al abono del valor económico de los mismos, en los supuestos y en los términos establecidos en este Plan General, a los efectos de su adquisición por el Ayuntamiento.

B. Cesión de terrenos destinados a dotaciones de la red de sistemas locales, de conformidad con los estándares regulados en la legislación urbanística vigente, y, abono, y, en su caso, ejecución, de las obras de urbanización de esos terrenos.

El cumplimiento de ese deber se adecuará a los siguientes criterios:

– Se cederán al Ayuntamiento, debidamente urbanizados, los terrenos destinados a dotaciones públicas incluidos o vinculados en cada caso al correspondiente ámbito de dotación.

Tokiko Hirigintza-estandarrek betetzeko beharrezkoa bada antolatutakoa baino azalera handiagoko xede horretarako lursailak aurreikustea, edo zuzkiduraren eremuan xede horretarako lurrik antolatu ez bada, lur horien balio ekonomikoa ordainduko zaio Udalari, arlo horretan aplikatzeak diren legezko xedapenetan ezarritakoaren arabera.

Kasu horretan, lurzoru klase eta kategoria horretan tokiko sistemen sareko zuzkiduren eta ekipamenduen estandarrek guztiz edo partzialki betetzea ezinezkotzat joko da, eta ekonomikoki bete beharko dira (Hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikulua).

Testuinguru horretan, landaredia aldatzeko edo kontserbazteko betebeharrak aplikatuko da, soil-soilik, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntza bizitegitarako Hirigintza-eraikigarritasunaren sestra gaineko gehikuntzaren ondorio bada. Betebehar hori materialki bete beharko da beti, eta ez ekonomikoki ordainduz.

C. Eragindako lurzoruei lotutako zuzkidura-jarduketei lotutako urbanizazio-kargak eta obrak ordaintzea eta, hala badagokio, egikaritzea.

D. Plan honetan araututako Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzatzaileak erregulatzeko eta tratatzeko neurriak betetzea, betiere planteatutako hiri-garapenek haietan eragina badute.

E. Indarrean dagoen legerian ezarritako gainerakoak.

119. artikulua. Hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hiri-garapenekin lotutako eskubideak eta betebehar urbanistikoak, urbanizazio finkatuaren gabezia edo gutxiegitasuna dela-eta.

Garapen horiei lotutako Hirigintza-eskubideen eta betebeharren araubidea indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritakoa da.

Zehazki, eginbehar horiek izango dira Hirigintza-plangintzan eta Urbanizatzeako Jarduketa Programan, urbanizazio-proiektuan eta ekitatezko banaketa edo desjabetze-proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak. Testuinguru horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honako hauekin lotura dutenak:

A. Udalari espazio libre orokorretarako lurren balio ekonomikoa ordaintzea, Plan Orokor honetan ezarritako kasuetan eta baldintzetan, erakunde horrek erosteko ondorioetarako.

B. Tokiko sistemen sarearen berezko zuzkidurak egikaritzea, eta horiek eragindako lursailak lortzea.

Eginbehar hori betetzea Udalari Plan Orokor honetan xede horretara xedatutako lursailak, behar bezala urbanizatuak, lagatze-arekin lotuta dagoela ulertuko da, eta horrela arloan aplikatzeak diren legezko xedapenetan ezarritako Hirigintza-estandarrek betetzen direla ulertuko da.

C. Plan Orokor honetan araututako Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzek eragindako lursailak, espazioak, elementuak eta abar babestea eta dagozkion konpentsazio-neurriak egikaritzea, betiere planteatutako garapenek eraginpean hartzen badituzte, Plan honetan bertan ezarritako baldintzetan eta irismenarekin, neurri horiek gauzatu behar diren lursailen kopena eta Hirigintza-sailkapena edozein izanik ere.

120. artikulua. Eraikigarritasuna handitzeagatik hiri-lurzoru gisa sailkatutako lursailetan planteatutako hiri-garapenei lotutako eskubideak eta betebeharrak.

1. Garapen horiei lotutako Hirigintza-eskubide eta betebeharren araubidea indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritakoa da.

— En el supuesto de que el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales requiera la previsión de terrenos destinados a ese fin de superficie superior a los ordenados, o en el de que en el ámbito de dotación no se hayan ordenado terreno alguno con ese destino, se abonará al Ayuntamiento el valor económico de los mismos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

Se considerará en ese supuesto que resulta imposible el cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en esa clase y categoría de suelo, resultando necesario proceder a su cumplimiento económico (artículo 7 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos).

En ese contexto, el deber de plantación o conservación de vegetación se entenderá de aplicación, exclusivamente, en los supuestos en los que el incremento de la edificabilidad ponderada sea resultado de un incremento de la edificabilidad urbanística residencial sobre rasante. Este deber habrá de ser cumplido en todo caso de forma material y no mediante su abono económico.

C. Abono y, en su caso, ejecución de las obras y cargas de urbanización asociadas, en su caso, a las actuaciones de dotación a las que se vinculen los suelos afectados.

D. Cumplimiento de las medidas de regulación y tratamiento de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan siempre que los desarrollos urbanos planteados incidan en los mismos.

E. Los restantes establecidos en la legislación vigente.

Artículo 119. Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

A. Abono al Ayuntamiento del valor económico de los terrenos destinados a espacios libres generales (S.G.) en los supuestos y en los términos establecidos en este Plan General, a los efectos de su adquisición por dicha entidad.

B. La ejecución de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, así como la obtención de los terrenos afectados por los mismos.

El cumplimiento de ese deber se entenderá asociado a la cesión al Ayuntamiento de los terrenos, debidamente urbanizados, destinados a ese fin en este Plan General, entendiéndose cumplidos de esa manera los estándares urbanísticos establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

C. La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

Artículo 120. Derechos y deberes urbanísticos asociados a los desarrollos urbanísticos planteados en terrenos clasificables como suelo urbanizable.

1. El régimen de derechos y deberes urbanísticos asociados a esos desarrollos es el establecido en la legislación urbanística vigente.

Zehazki, eginbehar horiek izango dira Hirigintza-plangintzan eta Urbanizatzeako Jarduketa Programan, urbanizazio-proiektuan eta ekitatezko banaketa edo desjabetze-proiektuan ezarritako aurreikuspenen ondorio direnak. Testuinguru horretan, halakotzat hartuko dira, besteak beste, honako hauekin lotura dutenak:

A. Tokiko sistemen sarearen berezko zuzkidurak urbanizatzeo obrak gauzatzea, eta zuzkidura horiek eragindako lursailak eskuratzea.

B. Plan Orokor honetan araututako Hirigintza-antolamenduaren gainjarritako baldintzek eragindako lursailak, espazioak, elementuak eta abar babestea eta dagozkion konpentsazio-neurriak egikaritzea, betiere planteatutako garapenek eraginpean hartzen badituzte, Plan honetan bertan ezarritako baldintzetan eta irismenarekin, neurri horiek gauzatu behar diren lursailen kokapena eta Hirigintza-sailkapena edozein izanik ere.

2. Gainera, honako hauek ere betebehar gisa hartu ahal izango dira:

A. Hiriko sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara lursailak eskuratzea, betiere, indarrean dagoen legerian eta Hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideen arabera, dagozkion Hirigintza-garapenen berezko betebehartzat har badaiteke.

B. Zuzkidura publikoetara bideratutako eta beste lurzoru klasea batzuetan (urbanizaezina barne) integratutako lursailak eskuratzea, betiere zuzkidura horiek lurzoru urbanizagarri horri zerbitzu eman behar badiote.

C. Zuzkidura horiek egikaritzeko obrak ordaintzea.

Nolanahi ere, horrela egiten bada, betebehar horien ezarpena behar bezala justifikatuko da, gutxienez, bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, jasanarazpena hiri-garapenari zuzkidura horrek emango dion zerbitzua aintzat hartuta egokia izatea. Bestetik, garapen horretan jasanarazpen horrek izango duen eraginaren irismena edo ehunekoa konkretuki zehaztea.

3. Nolanahi ere, eginbehar horiek zeini jasanarazi behar zaizkion erabakitzea, hau da, planteatutako Hirigintza-garapen guztiei, horien zatiren bati edo lursail edo finka espezifikoen titular batzuei ezarriko zaizkien zehaztea, indarrean dauden legezko xedapenetan horri buruz ezarritako irizpideen arabera egingo da.

II KAPITULUA. PLANGINTZAREN GARAPENA

121. artikulua. Plan Orokorra garatzeko araubide orokorra.

1. Irizpide orokorrak.

– Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian mugatutako Hirigintza-eremu bakoitzean Plan Orokorren garapen-araubidearen zehaztapen erregulatuak dagozkien Hirigintza-Arau Partikularretan eremu bakoitzerako berariaz ezarritakoak dira.

– Garapen-plangintzak ingurumenaren gaineko eraginaren baterako ebaluazio-azterlanaren 1.8.4 eta 1.8.5 ataletan, hurrenez hurren, proposatutako babes-neurri guztiak eta ingurumena zaintzeko programa jaso beharko ditu.

Proposatutako neurri babesle eta zuzentzaile guztiak sartu behar dira haien eraginkortasuna bermatzeko behar besteko xehetasun mailarekin, eta, alde horretatik, aurrekontuz jaso daitezkeen neurriak obra-unitate gisa sartu beharko dira, proiektuetan dagokien partida ekonomikoarekin.

2. Plangintza hiri-lurzoruan garatzeko araubidea.

– Hiri Lurzoru gisa sailkatutako Hirigintza eremuak, non Plan honek dagokion antolamendu xehatua zehazten duen, Planaren

En concreto, se considerarán como tales deberes los que, en el citado marco legislativo, resulten de las previsiones establecidas tanto en el planeamiento urbanístico como en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora, proyecto de urbanización y proyecto de equidistribución o expropiación. En ese contexto, tendrán esa consideración, entre otros, los asociados a:

A. La ejecución de las obras de urbanización de las dotaciones propias de la red de sistemas locales, así como la obtención de los terrenos afectados por las mismas.

B. La preservación de los terrenos, espacios, elementos, etc. afectados por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística regulados en este Plan General y/o la ejecución de las correspondientes medidas compensatorias, siempre que resulten afectados por los desarrollos planteados, en los términos y con el alcance establecidos en este mismo Plan, cualquiera que sea el emplazamiento y la clasificación urbanística de los terrenos en los que deban ejecutarse esas medidas.

2. Además, también podrán considerarse como tales deberes los siguientes:

A. La obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de la ciudad siempre que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes, pueda considerarse como deber propio del o de los correspondientes desarrollos urbanísticos.

B. La obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas e integrados en otras clases de suelo, incluido el no urbanizable, siempre que esas dotaciones vayan a prestar servicio a dicho suelo urbanizable.

C. Abono de las obras de ejecución de esas dotaciones.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la imposición de esos deberes será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance y/o porcentaje de esa repercusión en ese desarrollo.

3. En todo caso, la repercusión de esos deberes bien al conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados, bien a una mayor o menor parte de los mismos, bien a unos titulares de terrenos o fincas específicos se adecuará a los criterios establecidos al respecto en las disposiciones legales vigentes.

CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 121. Régimen general de desarrollo del Plan General.

1. Criterios generales.

– Las determinaciones reguladoras del régimen de desarrollo del Plan General en cada uno de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en los Suelos Urbano y Urbanizable son las establecidas de manera específica para cada uno de ellos en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

– El planeamiento de desarrollo deberá recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los apartados 1.8.4 y 1.8.5, respectivamente, del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.

La incorporación de todas las medidas protectoras y correctoras propuestas ha de hacerse con el suficiente grado de detalle para garantizar su efectividad y, en este sentido, las medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos.

2. Régimen de desarrollo del planeamiento en Suelo Urbano.

– Los Ámbitos Urbanísticos clasificados como Suelo Urbano en los que este Plan determina la correspondiente ordenación

zuzeneko egikaritzapen-eremutat hartuko dira, eta horietan guztietan zuzenean gauzatuko dira ezarritako antolamendu-aurreikuspenak.

Nolanahi ere, eremu horiek zuzeneko egikaritzapenekotzat hartzeak ez du alde batera uzten xehetasun-azterketak, urbanizatzeko jarduketak-programak, Hirigintza-Kudeaketako proiektuak, urbanizazio-obren proiektuak eta abar formulatzeko eskakizuna (hala badagokio, eta eremu guztietarako edo zati baterako).

– Dagokion antolamendu xehatua definitze aldera, garapen-plangintza idaztea aurreikusten den eremuetan, Hirigintza-espediente izapidetu eta onartu ondoren gauzatuko dira antolamendu-aurreikuspenak.

– Hiri-lurzoru gisa sailkatutako eremuetan edo izaera hori objektiboki hartzen dutenetan, Plan honetan berariaz aurreikusitakoez gain, ezarritako antolamendu xehatua aldatzeko edo osatzeko egokitzen jotzen diren plan bereziak formulatu ahal izango dira.

3. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko plangintzaren garapen-araubidea.

– Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako lursailen kasuan, Plan honetan planteatutako aurreikuspenak gauzatu aurretik, dagokion Plan Partziala egin beharko da, horien antolamendu xehatua zehazteko.

– Osorik edo zati batean sistema orokorrez osatutako Hirigintza-eremuetan, kasuan kasuko arau partikularrek zehaztuko dute, kalifikazioaren xede diren lursailen antolamendu-problematikaren arabera, lursail horiek plan partzialaren esparruan sartu behar diren, plan berezi bat egitea behar duten edo zuzenean egikaritzeko araubidearen mendeko eremutat hartzen diren.

4. Plangintza hiri-lurzoruan garatzeko araubidea.

– Indarrean dagoen Hirigintza-legerian eta Plan honetan ezarritako irizpideen arabera, Udalak egokitzen jotzen duen garapen-plangintza (plangintza berezia) formulatu beharko da.

Nolanahi ere, plangintza hori nahitaezkoa izango da legeria horretan eta Plan honetan hala ezarritako kasuetan.

– Plan honetan baimendutako esku-hartzeak eta jarduketak zuzenean gauzatuko dira, aipatutako garapen plangintzaren formulatu beharra eskatzen ez badute.

122. artikulua. Hiri-lurzoruaren plangintza.

1. Plan bereziak.

– Hiri-lurzoru gisa sailkatutako Hirigintza-eremuetan, bai eta izaera hori ematen zaienetan ere, Plan Bereziak formulatu ahal izango dira, ezarritako antolamendu xehatua aldatzeko edo osatzeko egokitzen jotzen direnean, proiektu honetan berariaz aurreikusitakoez gain.

– Plan berezi horiek, nolanahi ere, Plan Orokor honetan ezarritako Hirigintza-araubide orokorra errespetatu beharko dute.

– Plan Berezi baten eremuak ez du zertan bat etorri eragindako Hirigintza-eremuekin. Kasu horretan, Plan Bereziak behar bezala justifikatu beharko du aukera hori, berariaz jaso beharko du zirkunstantzia hori bere titulazioan, behar bezala justifikatu beharko ditu planteatutako antolamendu-proposamenak, horien intentsitatea barne, eta proposamen horiek eragindako eremu bakoitzean duten eragina zehaztu beharko du.

Halaber, kasuan kasu arau partikularretan ezartzen diren zuzkidura-beharkizunak bete beharko dira.

– Egin nahi diren aldaketen lehentasunezko helburua baldin bada eragindako eremuetan hobekuntzak egitea edo zuzkidurak berriz eratzea, jabari eta erabilera publikoko zuzkidura-

pormenorizata, se considerarán como ámbitos de ejecución directa del mismo, y en todos ellos se ejecutarán directamente las previsiones de ordenación establecidas.

En todo caso, la consideración de esos ámbitos como de ejecución directa no excluye la exigencia de formulación (en su caso y para la totalidad o parte de los mismos) de estudios de detalle, programas de actuación urbanizadora, proyectos de gestión urbanística, proyectos de obras de urbanización, etc.

– En los ámbitos en los 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.

– En los ámbitos clasificados como Suelo Urbano o que adquieran objetivamente dicha condición, además de los previstos expresamente en este Plan, 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 Sectorizado.

– Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado, previamente a la ejecución de las previsiones planeadas en este Plan, deberá formularse el correspondiente Plan Parcial, con el objeto de definir su ordenación pormenorizada.

– En los ámbitos urbanísticos configurados exclusiva o parcialmente por sistemas generales, las correspondientes Normas Particulares determinarán 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 (planeamiento especial) que, conforme a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística y en este Plan, considere oportuno el Ayuntamiento.

Ese planeamiento resultará en todo caso preceptivo en los supuestos así establecidos en aquella legislación y éste Plan.

– Se ejecutarán directamente las intervenciones y actuaciones autorizadas en este Plan que no requieran la formulación del citado planeamiento de desarrollo.

Artículo 122. Planeamiento en suelo urbano.

1. Planes Especiales.

– En los ámbitos urbanísticos clasificados como Suelo Urbano, así como en aquellos otros que adquieran esa condición, podrán formularse los Planes Especiales que, con el fin de modificar 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 este Plan General.

– Su ámbito podrá no ajustarse al de los citados ámbitos urbanísticos afectados. 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 uno de los ámbitos afectados.

Asimismo, se deberán cumplimentar los requisitos dotacionales que en cada caso se establecen en las correspondientes Normas Particulares.

– Cuando las modificaciones que se pretendan tengan como objeto prioritario la mejora y redotación de los ámbitos afectadas, den lugar a un incremento relevante de los espacios

espazioak (espazio libreak, bide-sistema, komunitate-ekipamenduko partzelak, etab.) nabarmen handitzen badituzte, eragindako eremuari esleitutako eraikigarritasun urbanistikoa (edo irabaziko eraikigarritasuna) ez badute handitzen, eta proiektatutako erabilera berriek dakartzaten era guztietako zuzkidura-beharkizunak egoki soluzionatzea bermatzen badute, halakoak garatzeko Plan Bereziak egin ahal izango dira, aurrez Plan Orokorra aldatzeko espedientea tramitatu beharrik gabe, ezarritako Hirigintza-araubide orokorreko zehaztapenen bat berariaz aldatzen badute ere.

2. Xehetasun-azterketak.

– Indarrean dagoen Hirigintza-legerian eta Plan honetan ezarritako mugen eta baldintzen barruan, goragoko mailako plangintzan aurreikusitako eraikinen konfigurazio fisikoa edo urbanizazioaren antolamendua aldatzeak xehetasun-azterketak egitea ekarriko du.

– Nahitaezkoa izango da xehetasun azterketak egitea, besteak beste, bide eta espazio publikoen urbanizazioaren sestrak edo erabilera publikoko zortasuna duten partzela eraikigarrien zatien sestrak birdoitu nahi direnean, baldin eta birdoitze horrek partzela horien edo beste batzuen antolamendu-baldintzak aldatzen baditu, bideraezin bihurtuz horien garatzea plangintzak ezarritakoaren arabera,; baita jabari publikoko espazioetan garajeetara sartzeko arrapalak aldatu edo berriak jarri nahi direnean ere.

– Plangintzako figura honen bidez ezin izango dira definitu berez plangintza orokorraren, partzialaren edo bereziaren zehaztapenak direnak, baldin eta maila horietako plangintza batek aldeaz aurretik ezarriak ez badira.

Horrela, inola ere ez da formulatuko xehetasun azterlanik Plan Orokor honek plangintza partziala edo berezia egiteko betebeharra ezartzen duen eremuetan, obligazio hori bete aurretik.

– Eraikinen eta urbanizazioaren konfigurazio fisikoa zehaztean edo birdoitzean, goragoko mailako plangintzak ezarritako kalifikazio xehatua osatu ahal izango dute.

– Xehetasun-azterlanek ezin izango dute inola ere eduki zehaztapen loteslerik plangintzaren exekuzio-araubideari buruz (Kudeaketa-sistemen aplikazioa, etab.), exekuzio-etapei edo epeei buruz, edo esku-hartze urbanistiko batek eragindakoez urbanizazio-prozesuaren kostuak finantzatzeko dituzten betebeharrei buruz.

123. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuko plangintza.

1. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan formulatu beharrek garapen-plangintzak (Plan Partziala) nahitaez errespetatu behar dituzte, bai egiturazko antolamendua arautzen duten zehaztapenak, bai Plan Orokor honek maila estruktural bera esleitzen dien antolamendu xehatuko zehaztapenak, dagozkien Hirigintza Arau Bereziaren ezarritakoak.

2. Osorik edo zati batean sistema orokorrean osatutako Hirigintza-eremuetan, kasuan kasuko arau partikularrek zehaztuko dute, kalifikazioaren xede diren lursailen antolamendu-problematikaren arabera, lursail horiek plan partzialaren esparruan sartu behar diren, plan berezi bat egitea behar duten edo zuzenean egikaritzeko araubidearen mendeko eremuetatik hartzen diren.

124. artikulua. Lurzoru urbanizaezinaren plangintza.

1. Indarrean dagoen Hirigintza-legerian aurreikusitako zenbait helbururekin, eta legeria horretan zein dokumentu honetan ezarritako prozedurarekin bat etorriz, Udalak lurzoru urbanizaezineko antolamendu-plan berezi bat formulatzeko eta onartzeko eskatu ahal izango du, jarraian azalduko diren kasuetan eta helburuekin:

– Landa-ingurunean kokatu beharreko onura publikoko edo gizarte-intereseko eraikinak eta instalazioak egiteko.

dotacionales de dominio y uso público (espacios libres, sistema viario, parcelas de equipamiento comunitario, etc.), no incrementen la edificabilidad urbanística (o lucrativa) asignada 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 del Plan General, aún cuando modifiquen de forma expresa alguna de las determinaciones de régimen urbanístico general establecidas.

2. Estudios de Detalle.

– La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este Plan, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle.

– Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.

– No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Así, en ningún caso procederá su formulación en ámbitos en los que este Plan General establece la obligación de formular planeamiento parcial o especial, previamente al cumplimiento de esa obligación.

– 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.

– 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 123. Planeamiento en suelo urbanizable sectorizado.

1. El planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) a formular en el suelo urbanizable sectorizado deberá respetar obligatoriamente tanto las determinaciones reguladoras de la ordenación estructural como las de ordenación pormenorizada a las que este Plan adjudica ese mismo rango estructural, establecidas en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares.

2. En los ámbitos urbanísticos configurados exclusiva o parcialmente por sistemas generales, se estará a lo establecido en cada caso en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares en lo referente a su vinculación a alguno de los criterios de intervención siguientes: su inclusión en el ámbito del Plan Parcial; la formulación de un Plan Especial; su consideración como ámbitos sujetos al régimen de ejecución directa.

Artículo 124. Planeamiento en suelo no urbanizable.

1. Con algunas de las finalidades previstas en la vigente legislación urbanística, y de conformidad con el procedimiento establecido tanto en esa legislación como en este documento, 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:

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

– Azpiegitura-elementu berriak (errepideak, ibai-ibilguen kanalizazioak, zerbitzu-azpiegituren ezarpena, urbanizazio-obrak eta antzeko beste elementu batzuk) egiteko, plangintzan aurreikusita ez daudenean eta beste erabilera baimendu batzuk ezartzeko obra osagarri edo lagungarri gisa justifikatuta edo baimenduta ez daudenean.

– Ezarri nahi diren erabileren ezaugarri espezifikoek, egin beharreko garapenaren garrantziak, aurreikusten den lurraldearen eraldaketak, bide-sistemaren gaineko eraginek edo beste faktore batzuek komenigarri egiten dutenean alde aurretik antolamendu bat definitzea, esku-hartze hori urbanistikoki ondo uztartzen dela eta lurraldearen paisaia, ingurumen eta natura-balioak babesten dituela bermatzeko.

Udalak horri buruz hartzen duen ebazpenak zehaztuko du Plan Berezia formulatzeko ekimena eskatzaileari dagokion edo Udalak berak erreserbatuko duen, ulertuko da inola ere ezingo zaiela partikularrei esleitu, Plan Orokor honetan definitutakoaren arabera, lurraldearen egitura orokor eta organikoa osatzen duten elementuak garatzen dituzten Plan Bereziak formulatzeko erantzukizuna.

Antolamenduaren Plan Berezi horiek, kasua denean, indarrean dagoen legerian xedatutakoaren arabera beharrezkoak diren ingurumen eraginaren ebaluazio eta zuzenketa azterlanak izango dituzte.

Behin betiko onespenez bat etorri beharko du indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin.

2. Aipatutako plangintza berezia formulatzea nahitaezkoa izango da, bai indarrean dagoen Hirigintza-legerian (2008ko ekainaren 3ko premiazko neurri buruzko Dekretuaren 4.3 artikulua eta abar) bai Plan Orokor honetan ezarritako kasuetan.

125. artikulua. Garapen plangintzaren eduki materiala eta dokumentala.

1. Plan Bereziak eta Partzialak.

* Plan Orokor hau garatzeko izapidetzen diren plan berezi eta partzialek, ezarritako Hirigintza-araubide orokorreko zehaztapenetara egokitzeaz gain, dagokien eremuaren antolamendua lurralde mugakideekin behar bezala koordinatzen dela ziurtatu beharko dute, baita urbanizazio-elementuen antolaketa buruzko xehetasuneko alderdian ere; horretarako, beharrezkoa izanez gero, esku hartzeko eremua hasiera batean ezarritako mugatik harago hedatuko da.

* Betebehar hori bereziki hartuko da kontuan proposatutako antolamendua aldatzen den kasuetan; halakoetan, proiektuan edo beharrezkoak liratekeen espediente osagarri batzuetan, jaso egin beharko lirateke beharrezkoak zehaztapenak, eremu mugakideetan aldatutako balizko urbanizazio-elementuak exekutatzeko bermatzeko aplikatu beharreko exekuzio urbanistikoko mekanismoei buruz.

* Indarrean dagoen Hirigintza-legeriaren arabera berez dagokien edukiaz gain, honako zehaztapen hauek ezarri beharko dituzte:

– Lagapen, ekitatezko banaketa eta urbanizazio betebeharrak betetzeko epeak zehaztea.

– Dagozkion eraikuntza lizentziak eskatzeko eta proiektatutako obren hasiera eta amaierarako epeak zehaztea.

– Partzeletan erabileren ezarpena (sestra gaineko eta azpiko solairuak; partzelaren zati eraikiezinak), eta horietan ezarri diren erabilera publikoko zortasunak modu zehatuan zehaztea.

– Espazio publikoen antolamendua zehaztasunz definitzea, zoladura, lorategiak eta hiriko altzariak tratatzeko irizpideak adieraziz.

– Ingurumen-arloko neurri babesle eta zuzentzaileak zehaztea, haien eraginkortasuna bermatzeko behar besteko xeheta-

– Realización de nuevos elementos de infraestructura (cañerías, 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.

– 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 que el Ayuntamiento adopte a ese respecto determinará si la iniciativa de la formulación del Plan Especial 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 este Plan General.

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 se adecuará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

2. La formulación del indicado planeamiento especial serán en todo caso preceptiva en los supuestos así establecidos tanto en la legislación urbanística vigente (artículo «4.3» del Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, etc.) como en este Plan General.

Artículo 125. Contenido material y documental del planeamiento de desarrollo.

1. Planes Especiales y Parciales.

* Los planes especiales y parciales que se tramiten para el desarrollo de este Plan General, 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.

* Esa 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 complementarios, si fuesen necesarios, las determinaciones respecto a la aplicación de los mecanismos de ejecución urbanística que garanticen adecuadamente la ejecución de los elementos de urbanización eventualmente modificados en los ámbitos colindantes.

* Además del contenido que les es propio de acuerdo con la vigente legislación urbanística, deberán establecer las siguientes determinaciones:

– Definición de los plazos para el cumplimiento 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.

– 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 efec-

sun-mailarekin; ildo horretan, aurrekontuan jaso daitezkeen neurriei buruz ebaluazio ekonomiko egokia egingo zaie.

2. Proiektu hau garatzeko formulatzen diren ekimen partikularreko plan berezi eta partzialek, gainera, indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako baldintzak bete beharko dituzte, adierazitako kasuetan ondoren ezartzen den irismenarekin:

* Plangintzaren aurreikuspenen arabera, dagokion eremuan dauden ondasun higiezinetan legezko egoiliar izaera duten eta horiek utzarazi behar zaien jabeen zerrenda, eta bestelako eskubideren bat dutenena.

Horretarako, dagozkion katastroko eta erregistroko datuez gain, benetako jabeen zerrenda araztua aurkeztu beharko da, non eragindako finken egungo egoeraren plano, finka bakoitzaren azalera, esleitua dagoen jabea eta, jakinarazpenetarako, jabeen helbidea adieraziko diren.

* Aipatutako gainerako eskubideen titularren kasuan, aurreko baldintzez gain, kasu bakoitzean legezko egoiliarraren izaera egjatzatu beharko da.

* Hala badagokio, egoiliarrak birkokatzeari dagozkion erantzukizunak definitzea.

* Urbanizatzailearen eta Udalaren artean eta Udalaren eta orubeen etorkizuneko jabeen artean ezarri beharreko konpromisoak, honako hauek berariaz aipatuta:

– Kasua balitz, Lurzoruaren Legeak ezarritako betebeharrak orokorren artean agertzen ez diren zuzkidura komunitarioetara xedatutako eraikinen eraikuntza.

– Hala badagokio, eraikinen etorkizuneko jabeek urbanizazio-elementu jakin batzuk kontserbatu beharra.

3. Xehetasun-azterketak.

Antolamendu eredu honek berezkoa duen edukiaz eta horri buruz plan honetan edo plana garatzeko plangintza xehatuan kasu bakoitzean ezartzen diren zehaztapen partikularrez gain, Xehetasun Azterlanek ondoko zehaztapenak definituko dituzte:

– Aldez aurretik mugatuta dauden Egikaritze Unitateekin bat datozen lurralde-eremuen antolamendua garatzen edo berregokitzten duten azterlanek, artean plangintza xehatuak nahikoa zehaztu ez badu, partzela eraikigarrii esleitutako eraikigarritasuna zehaztu beharko dute, aipatutako plangintza xehatuak eta Plan Orokor honek horretarako ezarritako arau-esparruaren barruan.

– Era berean, aurreko ataletan plan partzialetarako eta berezietarako aipatzen diren gainerako zehaztapenak ere jasoko dituzte, baldin eta aldez aurretik ez badira behar besteko zehaztasunez definitu, eta, beharrezkoa izanez gero, hiri-zerbitzuen sareen trazaduren eskemak eta ezaugarriak ere bai.

– Partikularrek sustatutako xehetasun-azterketek, beren dokumentazioan, desalojatu behar diren jabeen eta legezko egoiliarraren identifikazioa jaso beharko dute, ekimen partikularreko plan partzialetarako eta berezietarako ezarritako baldintzekin.

– Ingurumen-arloko neurri babesle eta zuzentzaileak zehaztea, haien eraginkortasuna bermatzeko behar besteko xehetasun-mailarekin; ildo horretan, aurrekontuan jaso daitezkeen neurriei buruz ebaluazio ekonomiko egokia egingo zaie.

tividad y, en este sentido, aquellas medidas que sean presupuestables, deberán ser objeto de la correspondiente evaluación económica.

2. 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:

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

– La conservación, en su caso, de determinados elementos de urbanización por los futuros propietarios de las edificaciones.

3. 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:

– 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, la edificabilidad asignada a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por este Plan General.

– Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en los apartados anteriores 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.

– 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.

– Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad y, en este sentido, aquellas medidas que sean presupuestables, deberán ser objeto de la correspondiente evaluación económica.

III. KAPITULUA. PLANGINTZA EGIKARITZEA

126. artikulua. Xedapen orokorrak.

1. Plan orokor honetan eta plangintza finkatuan edo hura garatzeko sustatuko den plangintzan jasotako aurreikuspenen egikaritzea indarrean dagoen Hirigintza legerian eta aipatutako plangintzan xedatutakoaren arabera gauzatuko da.

2. Ezarritako Hirigintza-aurreikuspenak gauzatzearen ondorioz, eraitsi beharreko eraikinetako legezko egoiliarak deslojatzeari aurreikusten bada, inplikaturako eragileen erantzukizunak zehaztu beharko dira, haiei beste lojamendu bat ematearen, indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera.

127. artikulua. Hiri-lurzoruan antolamendu urbanistikoa egikaritzeko araubidea.

1. Hirigintza antolamendua egikaritzeko modalitateak.

Hiri-lurzoruan aurreikusitako Hirigintza antolamenduaren egikaritzea kasu bakoitzean egokitzen jotzen den jarduketa motaren arabera gauzatuko da, indarreko legerian araututako Kudeaketa motak eta planteatutako helburuak aintzat hartuta.

2. Jarduketa isolatuak.

A. Eraiki daitezkeen orubeak eta partzelak jarduketa isolatuen araubidearen mende egongo dira, baldin eta, indarreko legerian hiri-lurzoru finkatutzat jotzeko ezarritako baldintzak betetzen dituztelako, jarduketa isolatuei atxikitzen badira, nahiz plan orokor honetan, nahiz planaren garapenerako sustatzen den plangintza xehatuan, nahiz Hirigintza-antolamenduaren egikaritze fasean, edo, baita ere, dagokion eraikuntza proiektua formulatu eta izapidetzearekin batera edo horren osagarri gisa.

B. Baldin eta, testuinguru horretan, eraikuntza-jarduketa horretan zuzkidura publikoetarako partzelak Udalarri laga behar bazaizkio, lagapen hori formalizatu egingo da:

– Eraikitzeke udal lizentzia eman aurretik sustatu eta onetsi behar den birpartzelatze-proiektuaren bidez, edo.

– Eraikuntza-proiektua izapidetu eta nahitaezko udal lizentzia eman aurretik edo aldi berean edota modu osagarrian, helburu hori lortzeko egokitzen jotzen den legezko mekanismoaren bidez.

C. Modu berean jardungo da baldin eta eraikuntza-jarduketa osatu behar bada eraginpeko lursailak orube bihurtzeko beharrezkoak diren obrak edo urbanizazio-kargak egikaritzea eta ordainduta.

Testuinguru horretan, eta egokitzen jotzen den guztietan, dagokion urbanizazio-obra osagarrien proiektua formulatuko da, eta obra horien egikaritzea bermatzeko egokitzen jotzen diren neurri edo abalaz ezarriko dira.

D. Aurreko aurreikuspenak osatzeko, xede horretarako egokitzen jotzen diren udal ordenantzak egin ahal izango dira, egoki bada.

3. Zuzkidura-jarduketak.

A. Lursailak eta partzelak zuzkidura-jarduketa deiturikoaren araubidearen mende egongo dira, eraikigarritasuna handitzeagatik, hiri-lurzoru finkatugabetzat jotzeko indarreko legerian ezarritako baldintzak betetzen dituztelako, jarduketa mota horretara lotuak geratzen badira Plan honetan, nahiz, beraren garapenerako sustatzen den plangintza xehatuan, nahiz Planak aurreikusitako Hirigintza-antolamenduaren egikaritze fasean edo, are, eraikuntza proiektuaren formulazioan eta tramitazioan bertan.

CAPÍTULO III. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 126. Disposiciones de carácter general.

1. La ejecución de las previsiones contenidas en este Plan General, así como en el planeamiento consolidado y/o a promover en su desarrollo, se ajustará a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el citado planeamiento.

2. Siempre que, como consecuencia de la ejecución de las previsiones urbanísticas establecidas, se prevea el desalojo de residentes legales en inmuebles que se hayan de derribar, se deberán definir las responsabilidades correspondientes de los agentes implicados a los efectos de dar respuesta al realojo de aquellos de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente.

Artículo 127. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbano.

1. Modalidades de ejecución de la ordenación urbanística.

La ejecución de la ordenación urbanística prevista en el suelo urbano se adecuará al tipo de actuación que, de los regulados en la legislación vigente y a los efectos de la consecución de los objetivos planteados, se estime oportuno en cada caso.

2. Actuaciones aisladas.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones aisladas los solares y parcelas susceptibles de edificación que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano consolidado, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento pormenorizado que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación urbanística, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B. Siempre que, en ese contexto, la actuación edificatoria deba complementarse con la cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas, dicha cesión será formalizada:

– Bien en el marco del proyecto de reparcelación que, en su caso, se deba promover y aprobar, previamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de construcción.

– Bien previa, simultánea y/o complementariamente a la tramitación del correspondiente proyecto de edificación y a la concesión de la preceptiva licencia municipal, mediante el mecanismo legal que se considere adecuado para la consecución de dicho fin.

C. Se actuará de igual manera en el supuesto de que la actuación edificatoria deba complementarse con la ejecución y abono de las obras y/o cargas de urbanización que resulten necesarias para que los terrenos afectados adquieran la condición de solar.

En ese contexto y siempre que se estime conveniente, se procederá a la formulación del correspondiente proyecto de obras complementarias de urbanización, así como a la fijación de las medidas o avales que para garantizar la ejecución de esas obras se consideren adecuados.

D. Las previsiones anteriores podrán ser complementadas mediante la formulación, en su caso, de las Ordenanzas municipales que, con ese fin, se estimen convenientes.

3. Actuaciones de dotación.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las denominadas actuaciones de dotación los terrenos y parcelas que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente para su consideración como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad, se vinculan a las mismas bien en este Plan, bien en el planeamiento que se promueva en su desarrollo, bien en la fase de ejecución de la ordenación prevista en aquél y en éste, incluso complementaria o simultáneamente a la formulación y tramitación del correspondiente proyecto de edificación.

B. Oro har, eta ondorengo C apartatuan adierazitakoa alde batera utzi gabe, horrelako jarduketei dagozkien betebeharrak beteta eduki beharko dira eraikitzeo udal lizentzia eman aurretik edo aldi berean, eta lizentzia emateko baldintzatatzat jotzen da betebeharrak gauzatzeari eta formalizatzeari.

C. Indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako irizpideekin bat etorritik, birpartzelatze-proiektu bat formulatu ahal eta/edo behar bada, betebeharrak bertan zehaztu eta formalizatu ahal izango dira.

4. Jarduketa integratuak.

A. Lursailak jarduketa integratuen araubidearen mende egongo dira, indarrean dagoen legerian ezarritako baldintzak betetzen dituztelako, jarduketa mota horretara lotuak geratzen direnean Plan honetan, zehazki planean mugatutako Eremu Urbanistikoen Arau Partikularretan, bai haren garapenerako sustatu beharreko plangintza xehatua edo, arte, Urbanizatzeko Jarduketa Programan bertan.

B. Jarduketa mota horretara lotutako eremuetako bakoitza, haieki atxikitako lursailak barne, dagoen Urbanizatzeko Jarduketa Programaren xede izango da.

C. Arrazoiaren justifikazio zorroztua formulatu ondoren, programa hori izapidetzen denean, Hirigintza plangintzan alde aurretik mugatuta zeukan eta programaren xede den eremuaren mugaketa birdoitzeari planteatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek eragindako lursailen baldintzatzaile orografikoak, titulartasunekoak eta abar izan daitezke, jarduketaren dokumentua sustatzean atzemandaokoak.

Nolanahi ere, birdoitzeari hori egokitzen jotzeko baldintza izango da, kasu bakoitzean, indarrean dauden legeetan eta Hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideekin bat datorrela behar bezala justifikatzea.

D. Jarduketa integratuaren esparrura atxikiko dira zuzkidura publikoetara bideratutako lursailak, kasu bakoitzean eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera jarduketa mota horretara atxikitzeoak direnean; horien barruan sartuko dira, baita ere, kasu bakoitzean eta dituzten ezaugarrien arabera, tokiko zuzkidura publikoen estandarrei buruz -landarediari buruzkoak barne- indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak betetzeko behar diren lursailak.

E. Irizpide horiek aplikatzearen ondoriozko egikaritze-eremuak jarraituak edo etenak izan daitezke.

F. Oro har, programa horrek mugatuko ditu jarduketa integratuko eremuetako egikaritze-unitateak. Mugaketa horrek berekin izango du aipatutako unitateei atxikitako eta integratutako lursailen identifikazioa. Era berean, Programak egikaritze-unitate bakoitzaren jarduketa-sistema zehaztuko du.

Edozein arrazoi dela-eta, erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat Hirigintza-plangintzak hartuak badira, aipatutako programak birdoitu ahal izango ditu.

5. Plan honetan hiri-lurzoru gisa sailkatutako eta udalerriko espazio libre orokor gisa (sistema orokorak) antolatutako lursailak Udalak eskuratzeko aurreikuspenak.

A. Sailkapen eta kalifikazio horren xede diren titulartasun pribatuko lursailak Plan honetan proiektatutako garapen berriei lotuta daudela ulertuko da, Udalak horiek kudeatu eta eskuratzeari dagozkionez.

B. Garapen urbanistikoko berrien xede diren azpierreku eta partzelen jarduketa integratuko eremuei, egikaritze-unitateei eta zuzkidura-eremuei atxikita edo horietan sartuta geratuko dira lursail horiek.

B. Con carácter general y sin perjuicio de lo expuesto en el siguiente apartado C, los deberes propios de este tipo de actuaciones deberán ser cumplidos previa y/o simultáneamente a la concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación, anteponiéndose y/o condicionándose la concesión de ésta a su materialización y formalización.

C. En el supuesto de que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación de un proyecto de reparcelación, los referidos deberes podrán ser concretados y formalizados en el mismo.

4. Actuaciones integradas.

A. Se entenderán sujetos al régimen de las actuaciones integradas los terrenos que, por reunir los requisitos establecidos en la legislación vigente, se incluyan y/o adscriban a las mismas bien en este Plan, concretamente en las Normas Particulares de los Ámbitos Urbanísticos delimitados en él, bien en el planeamiento pormenorizado a promover en su desarrollo, o incluso en el propio Programa de Actuación Urbanizadora.

B. Cada uno de los ámbitos sujetos a ese tipo de actuaciones, incluidos los terrenos adscritos a los mismos, será objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C. Previa rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes orográficos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación y al planeamiento urbanístico vigentes.

D. Se incluirán o adscribirán al ámbito de actuación integrada los terrenos destinados a dotaciones públicas que, en cada caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente, se vinculen al mismo, incluidos los necesarios para el cumplimiento, en cada caso y en atención a sus características, de los requisitos establecidos en la legislación vigente en materia de estándares de dotaciones públicas locales, incluido el previsto en materia de vegetación.

E. Los ámbitos de ejecución resultantes de la aplicación de los indicados criterios podrán ser bien continuos bien discontinuos.

F. Con carácter general, las unidades de ejecución de los ámbitos de actuación integrada serán delimitadas por el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución.

En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones hayan sido sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el referido Programa.

5. Previsiones de obtención por el Ayuntamiento de los terrenos clasificados como suelo urbano y destinados a espacios libres generales (S.G.) del municipio ordenados en este Plan.

A. Los terrenos de titularidad privada objeto de esa clasificación y calificación se entenderán vinculados a los nuevos desarrollos proyectados en este Plan a los efectos de su gestión y obtención por el Ayuntamiento.

B. Esos terrenos se considerarán adscritos y/o integrados en los ámbitos de actuación integrada, unidades de ejecución y ámbitos de dotación de los que formen parte los subámbitos y las parcelas objeto de los referidos nuevos desarrollos urbanísticos.

C. Udalak honela eskuratu ahal izango ditu lursail horiek:

— Udalak eskuratuta, aldi berean, batetik, aipatutako azpie-remu eta partzeletan aurreikusitako Hirigintza-garapen bakoitza egikaritzen direnean eta, bestetik, horietatik eratorritako esku-bide urbanistikoaren titularrek berorien balio ekonomikoa ordainduta (Udalari dagozkionak, legezko lagapen bitartez, izan ezik).

Kasu honetan, lotura horrek, funtsean, izaera ekonomikoa edo finantzarioa du. Horrekin bat etorriz, azpie-remu eta partze-la horietan aurreikusitako eskubide urbanistikoaren titularrek (le-gezko lagapen gisa Udalari dagozkion eskubideak izan ezik) ho-rietako bakoitzari lotutako espazio libre orokorraren azaleraren balio ekonomikoa ordainduko dute.

— Horien lagapenaren bitartez, aipatutako Hirigintza-gara-penak egikaritzearen testuinguruan, eta, zehazkiago, egikaritze-unitateetan sustatu beharreko ekitatezko banaketa-proiektua-ren eta zuzkidura-jarduketak egikaritzearen testuinguruan.

Lagapen hori egingo da Hirigintza-garapen horien ondorioz-ko eskubideen titularrek lur horiek erabilgarri dituztenean.

— Beharrezkotzat jotzen den guztietan, Udalak desjabetze bi-dez jardungo du aipatutako helburua betetzeko, dagozkion unean.

Modu osagarrian Udalak erabaki ahal izango du lursailak lortzeko eta eskuratzeko izapide horiek denboran aurreratzea, baldin eta behar bezala egiaztatutako arrazoiek hala justifikatzen badute (espazio libreko lursailen jabeekiko akordioa; balio ekonomikoa azken une hori baino lehen ordaintzea; eta abar).

D. Lursail horien balio ekonomikoa arlo horretan indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideak aplikatzearen emaitza izango da, Hirigintza-estandarrak arautzeko 123/2012 Dekretua barne.

6. Hiri-lurzoruan planteatutako garapen berrien ondoriozko eskubide urbanistikoaren titularren betebeharrak betetzeko aurreikuspenak, tokiko zuzkidura publikoetarako lursailak Udalari laga-tzeari eta horien urbanizazio-lanak ordaintzeari dagozkienez.

A. Hiri-lurzoru finkatugabearen eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagarri aurreikusitako garapen berriei dagozkienak.

Lurzoru klase eta kategoria horren ondoriozko eskubide ur-banistikoaren titularrek arlo horretako betebeharrak (xede horre-tara bideratutako lursailak Udalari lagatzea, behar bezala urba-nizatuta) honela egikarituko dituzte:

— Udalari lagako zaizkio, behar bezala urbanizatuta, kasuan kasu dagozkion zuzkidura eremuari atxikitako edo horietan sar-tutako toki-zuzkidura publikoetarako lursailak.

Tokiko Hirigintza-estandarrak betetzeko beharrezkoa bada xede horretarako antolatutakoa baino azalera handiagoko lur-sailak aurreikustea, edo zuzkidura-eremuan xede horretarako lurrik antolatu ez bada, lur horien balio ekonomikoa ordainduko zaio Udalari, arlo horretan aplikatzekoak diren legezko xedape-netan ezarritakoaren arabera.

Kasu horretan, lurzoru klase eta kategoria horretan tokiko sistemen sareko zuzkiduren eta ekipamenduen estandarrak guztiz edo partzialki betetzea ezinezkotzat joko da, eta ekonomi-koki bete beharko dira (Hirigintza estandarrei buruzko 123/2012 Dekretuaren 7. artikulua).

C. La adquisición de esos terrenos por el Ayuntamiento se adecuará a los siguientes criterios:

— Bien mediante su adquisición por el Ayuntamiento simultáneamente a, por un lado, la ejecución de cada uno de los desarrollos urbanísticos previstos en los referidos subámbitos y parcelas, y, por otro, el abono de su valor económico por parte de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en ellos (salvo los correspondientes a dicha entidad en concepto de cesión legal).

En este caso, la citada vinculación tiene, fundamentalmente, un carácter económico y/o financiero. En consonancia con ello, los titulares de los derechos urbanísticos previstos en los citados subámbitos y parcelas (salvo los correspondientes al Ayuntamiento en concepto de cesión legal) abonarán el valor económico de la superficie del espacio libre general vinculado a cada uno de ellos.

— Bien mediante su cesión en el contexto de la ejecución de los citados desarrollos urbanísticos, y, más en concreto, del proyecto de equidistribución a promover en las correspondientes unidades de ejecución, y de la ejecución de las actuaciones de dotación.

Se procederá a esa cesión en los supuestos en los que los titulares de los derechos resultantes en esos desarrollos urbanísticos cuenten con la disponibilidad de los citados terrenos.

— Siempre que se estime necesario, el Ayuntamiento actuará mediante expropiación con el citado fin y en el indicado momento.

Complementariamente, el Ayuntamiento podrá acordar el adelantamiento en el tiempo de esos trámites de obtención y adquisición en el supuesto de que razones debidamente contrastadas (acuerdos con los propietarios de los terrenos del espacio libre; abono de su valor económico con anterioridad al indicado momento final; etc.) lo justifiquen.

D. El valor económico de esos terrenos será el resultante de la aplicación de los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Decreto 123/2012, de regulación de los estándares urbanísticos.

6. Previsiones de cumplimiento de las obligaciones de los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en los nuevos desarrollos planteados en suelos urbanos en materia de cesión al Ayuntamiento de terrenos destinados a dotaciones públicas locales, y abono de las obras de urbanización de los mismos.

A. Referentes a los nuevos desarrollos previstos en suelo urbano no consolidados por incremento de edificabilidad ponderada.

Los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo procederán a la ejecución de sus obligaciones en la materia (cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a ese fin, debidamente urbanizados) de conformidad con los siguientes criterios:

— Se cederán al Ayuntamiento, debidamente urbanizados, los terrenos destinados a dotaciones públicas locales incluidos o vinculados en cada caso al correspondiente ámbito de dotación.

— En el supuesto de que el cumplimiento de los estándares urbanísticos locales requiera la previsión de terrenos destinados a ese fin de superficie superior a los ordenados, o en el de que en el ámbito de dotación no se hayan ordenado terreno alguno con ese destino, se abonará al Ayuntamiento el valor económico de los mismos, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

Se considerará en ese supuesto que resulta imposible el cumplimiento total o parcial de los estándares de dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en esa clase y categoría de suelo, resultando necesario proceder a su cumplimiento económico (artículo 7 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos).

B. Urbanizazio finkaturik ez izateagatik edo nahikoa ez izateagatik hiri-lurzoru ez finkatueta aurreikusitako garapen berriei dagozkienak.

Lurzoru klase eta kategoria honen ondoriozko eskubide urbanistikoen titularrek aipatutako betebeharrak materialki beteiko dituzte, Udalari lagaz Plan Orokor honetan xede horretarako bideratutako lursailak, behar bezala urbanizatuta; horrela, arloan aplikatzekoak diren legezko xedapenetan ezarritako Hirigintza-estandarrek betetzen direla ulertuko da.

7. Zuzkidura publikoetarako lursailak eskuratzeko desjabetze-jarduketak.

Zuzkidura publikoetarako lursailak desjabetzea gauzatuko da beharrezkoa edo komenigarria dela justifikatzen denean.

128. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan hiri-antolamendua gauzatzeko araubidea.

1. Lurzoru urbanizagarri sektorizatu gisa sailkatutako lursailen planteatutako Hirigintza-antolamenduaren egikaritzea Plan honetako Arau Partikularretan eta sustatu beharreko garapen-plangintzan xedatutakora egokituko da.

Testuinguru horretan, eta betiere antolamendu xehatuaren berezko mailarekin, jarduketa integratuko eremuak mugatu eta identifikatuko dira.

Eremu horietako bakoitza osatzen dute bertan integratu behar diren lursailak eta, hala badagokio, eremu horri atxiki behar zaizkionez, hain zuzen ere, Urbanizatzeko Jarduketa Programaren xede izan behar dutenek.

2. Arrazoiak zorrotz justifikatu ondoren, programa izapidez, haren xede den eremuaren mugaketa, Hirigintza-plangintzan alde aurretik mugatua zena, birdoitzea planteatu eta onartu ahal izango da. Arrazoi horiek eragindako lursailen baldintzaile orografikoak, titulartasunekoak eta abar izan daitezke, jarduketaren dokumentua sustatzean atzemandakoak.

Nolanahi ere, birdoitze horren egokitasuna baldintzatuta egongo da, kasu bakoitzean, indarrean dauden legeetan eta Hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideetara egokitzen dela behar bezala baloratu eta justifikatzen.

3. Oro har, unitate horiek aipatutako programan zehaztuko dira. Mugaketa horrek berekin izango du aipatutako unitateei atxikitako eta integratutako lursailen identifikazioa. Era berean, Programak egikaritze-unitate bakoitzaren jarduketa-sistema zehaztuko du. Edozein arrazoi dela-eta, erabaki horiek guztiak edo horietakoren bat Hirigintza-plangintzan hartua bada, Programak birdoitu ahal izango ditu.

4. Aurreko paragrafoan xedatutakoari kalterik egin gabe, izatera orokorreko eta tokiko zuzkidura publikoetarako lursailak eskuratzeari dagokionez, aipatutako Hirigintza-legerian ezarritakoa beteko da, eta desjabetze bidez jardungo da beharrezkotzat jotzen den guztietan, lursailak jarduketa integratuko eremuetan sartuta dauden ala ez.

129. artikulua. Plangintza lurzoru urbanizaezinean egikaritzeko araubidea.

1. Zuzkidura publikoetarako lursailak eskuratzeko eta dagozkien obrak egikaritzea.

A. Oro har, eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorriz beste tratamendu mota bat jaso dezaketen salbuespenei kalterik egin gabe, Administrazioak desjabetze bidez eskuratu dituen Plan Orokor honetan, Hirigintzako plangintza

B. Referentes a los nuevos desarrollos previstos en suelos urbanos no consolidados por carencia o insuficiencia de urbanización consolidada.

Los titulares de los derechos urbanísticos resultantes en esa clase y categoría de suelo procederán al cumplimiento material de las citadas obligaciones mediante la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a ese fin en este Plan General, debidamente urbanizados, entendiéndose cumplidos de esa manera los estándares urbanísticos establecidos en las disposiciones legales de aplicación en la materia.

7. Actuaciones expropiatorias para la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas.

Se procederá a la expropiación de los terrenos destinados a dotaciones públicas en todos aquellos casos en los que se estime necesario y/o conveniente, al tiempo que justificado.

Artículo 128. Régimen de ejecución de la ordenación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.

1. La ejecución de la ordenación urbanística planteada en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado se ajustará a lo dispuesto tanto en las correspondientes Normas Particulares de este Plan, como en el planeamiento de desarrollo a promover en los mismos.

En ese contexto y siempre con el rango propio de la ordenación pormenorizada, se delimitarán e identificarán los correspondientes ámbitos de actuación integrada.

Cada uno de esos ámbitos estará conformado tanto por los terrenos que se deban integrar en él como por los que, en su caso, hayan de adscribirse al mismo, y que, en conjunto, deban ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

2. Previa y rigurosa justificación y exposición de las razones que lo motiven, con ocasión de la tramitación de dicho Programa se podrá plantear y aprobar el reajuste de la delimitación del ámbito objeto del mismo, delimitado previamente en el planeamiento urbanístico. Esas razones podrán estar relacionadas con los condicionantes orográficos, de titularidad, etc. de los terrenos afectados, detectados y/o conocidos con ocasión de la promoción de ese documento.

En todo caso, la idoneidad de ese reajuste se entenderá condicionada, en cada caso, a la debida valoración y justificación de su adecuación a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.

3. Con carácter general, las correspondientes unidades serán delimitadas en el citado Programa. Esa delimitación incluirá la identificación de los terrenos tanto integrados como adscritos a las citadas unidades. De igual manera, el Programa determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución. En el supuesto de que, por cualquier circunstancia, todas o alguna de esas decisiones sean adoptadas por el planeamiento urbanístico, podrán ser reajustadas por el citado Programa.

4. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, a los efectos de la obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter general y local se estará a lo establecido en la citada legislación urbanística, y se actuará mediante expropiación siempre que se considere necesario, con independencia de su inclusión / adscripción o no en ámbitos de actuación integrada.

Artículo 129. Régimen de ejecución del planeamiento en el suelo no urbanizable.

1. Obtención de terrenos destinados a dotaciones públicas y ejecución de las correspondientes obras.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de las excepciones que, en su caso y de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente pudieran ser objeto de otro tipo de tratamiento, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable y

tzan edo hura garatzeko formulatzen diren proiektuetan lurzoru urbanizaezin gisa sailkatutako eta zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak.

B. Oro har, eta dagozkion salbuespenei kalterik egin gabe, gai horretan eskumena duen administrazioak gauzatu eta ordainduko ditu aipatutako zuzkidura publikoak.

C. Lursail horiek eskuratzeko edo horien kostu ekonomikoa ordaintzeko betebeharrak, bai eta dagozkien obrak egikaritzeko edo ordaintzeko betebeharrak ere, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian planteatutako Hirigintza-garapenetan jasanarazi ahal izango dira, betiere ezartzekoak diren edo lursail horiei eragiten dieten zuzkiduren, azpiegituren eta abarren antolamendua beharrezkoa bada garapen horiek dagozkien hiri-zerbitzuak izan ditzaten.

Nolanahi ere, hori egiten bada, aipatutako eragin behar bezala justifikatuko da, gutxienez bi ikuspegi desberdinetatik. Alde batetik, jasanarazpena hiri-garapenari zuzkidura horrek eman-go dion zerbitzua aintzat hartuta egokia izatea. Bestetik, garapen horretan jasanarazpen horrek izango duen eraginaren irismena edo ehunekoak konkretuki zehaztea.

2. Lurzoru urbanizaezinen birpartzelazioak.

* Oro har, eta desjabetze-jarduketan ondorio direnak alde batera utzi gabe, lurzoru urbanizaezinean kokatutako finken partzelazioek edo segregazioek alde aurretik dagokien udal-lizentzia lortzeko betebeharra izango dute. Lizentzia hori ondoren aipatzen diren banaketa eta partzelazio irizpideetara eta gaine-rako baldintzetara egokituko da.

* Finken partzelazioak Plan Orokor hau onartu ondoren egin nahi badira, banaketa irizpide hauek bete beharko dituzte, adierazten diren salbuespenak alde batera utzi gabe:

– Ez dira onartuko segregazioak edo zatiketak egitea emaitza 20.000 m²-tik beherako azalera duten finkak badira, salbu eta nekazaritza eta abeltzaintzako beste ustiategi batzuetan sartuko direla bermatzen bada.

– Nolanahi ere, finka nagusiak ez da geratuko 20.000 m² baino azalera txikiagoarekin, Plan Orokor honetan berariaz aurreikusitako kasuetan eta helburuekin izan ezik.

– Aurreko zehaztapenen arabera segregatutako finkak ezin izango dira berriro segregatu.

– Zona desberdinetan baimendutako eraikuntza, erabilera eta jarduerak ezartzeko, beharrezkoa izango da Plan Orokor honetan eskatutako gutxieneko partzela jartzearen baldintza betetzea. Partzela hori, ondorio guztietarako –erregistroari dagokionez, etab.– aipatu eraikinetara eta erabileretara lotuta geratuko da.

* Haien helburua edozein dela ere, Plan Orokor hau onartu ondoren egin nahi diren segregazioak, gainera, honako baldintza hauek bete eta bete beharko dituzte:

– Nekazaritza ustiapen edo baso erabileretara lotutako partzelak, espazioari dagokionez etenda dauden lursailez osatuta egon daitezke.

– Beste erabilera batzuei lotutako partzelek osotasun bat eratu beharko dute, espazialki jarraitua, eta bertan kokatu beharko dira, hala badagokio, eraikina edo instalazioa.

– Ezin izango da finka-segregaziorik egin, baldin eta azalera Plan Orokor honetan edo hura garatzeko sustatutako plangintzan baimendutako erabilera eta eraikuntzak ezartzeko eskatutako partzela-azalaren mugen azpira murrizten badute, salbu eta baldintza horietan segregatutako zatiak beste finka batzuekin batera biltzen badira eta emaitzako finka berriak muga horiek betetzen badituzte.

destinados a dotaciones públicas, tanto en este Plan General como en el planeamiento y en los proyectos que se formulen en su desarrollo, serán obtenidos por la Administración mediante expropiación.

B. También con carácter general y sin perjuicio de las correspondientes excepciones, las citadas dotaciones públicas serán ejecutadas y abonadas por la Administración competente en la materia.

C. Las obligaciones de obtención de los citados terrenos y/o de abono su coste económico, así como las de ejecución y/o abono de las correspondientes obras podrán ser repercutidas en los desarrollos urbanísticos planteados en suelo urbano y urbanizable siempre que la ordenación de las dotaciones, infraestructuras, etc. a implantar y/o que afecten a aquellos terrenos resulte necesaria para que aquellos desarrollos cuenten con los correspondientes servicios urbanos.

En cualquier caso, siempre que se proceda a ello, la citada repercusión será debidamente justificada desde, como mínimo, dos perspectivas diversas. Por un lado, desde la de la idoneidad de la propia repercusión en atención al servicio que la dotación vaya a prestar al correspondiente desarrollo urbano. Por otro, desde la de la concreta determinación del alcance de esa repercusión en ese desarrollo.

2. Parcelaciones en Suelo No Urbanizable.

* 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, parcelación y demás condiciones que se exponen a continuación.

* Las parcelaciones de fincas, que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan General deberán ajustarse a los siguientes criterios de división, sin perjuicio de las salvedades que asimismo se indican:

– No se admitirán segregaciones o divisiones de fincas que den como resultado fincas con superficie inferior a 20.000 m², salvo que se garantice su incorporación a otras explotaciones agroganaderas.

– De cualquier manera, la finca matriz no quedará con una superficie inferior a 20.000 m², salvo en los supuestos y con los fines expresamente contemplados en este Plan General.

– Las fincas segregadas de conformidad con las determinaciones anteriores, no podrán ser objeto de una nueva segregación.

– La implantación de las edificaciones, usos y actividades autorizados en las diversas zonas, requerirá el cumplimiento de la condición de aportación de la parcela mínima exigida en este Plan General. Dicha parcela quedará a todos los efectos (registrales, etc.) vinculada a las citadas edificaciones y usos.

* Cualquiera que sea el fin de las mismas, las segregaciones que pretendan efectuarse con posterioridad a la aprobación de este Plan General deberán cumplimentar y ajustarse, además, 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.

– 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 este Plan General 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.

* Gaur egungo egoeran finkaturik geratuko dira Plan Orokor hau onartu aurretik eraikitako eraikinei atxikitako finkak, kasu bakoitzean bete beharreko gutxieneko partzelaren baldintzak betetzen ez badituzte edo eraikigarritasun eraikiari dagokionez bete beharreko partzelaren baldintza betetzen ez badute ere.

Eraikin horietan Plan honetan baimendutako erabilerak ezarri ahal izango dira. Hala ere, partzela horiek ezingo dira segregatu.

* Plan hau onartu ondoren lurzoru urbanizaezinean segregaziorik egiten bada artikulua honetan xedatutakoaren kontra, ez-egindakotzat hartuko dira, baimendutako eraikinak eta erabilerak ezartzearen ondorioetarako; beraz, eskatzaileak jatorrizko finka nagusia bakarrik aurkeztu beharko du, edo, finka hori baimentzen bada, alde aurretik partzelazio-lizentzia eskatu beharko du, Plan honetan ezarritakoaren arabera.

IV. KAPITULUA. ERAIKIGARRITASUNA ESLEITZEKO ARAUBIDE OROKORRA

130. artikulua. Irizpide orokorrak.

1. Indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritakoarekin bat etorritik, eraikigarritasun haztatua zera da: «eremu jakin batean aurreikusitako eta dagozkion irabazizko erabilerara edo erabilere-tara xedatutako Hirigintza-eraikigarritasuna bider erabilerak bakoitzari esleitutako haztapen koefizienteak» eragiketaren emaitza.

2. Aipatutako legerian ezarritakoaren arabera, batez besteko eraikigarritasuna hauxe da: «eremu jakin batean aurreikusitako eraikigarritasun haztatua zati eremu horren azalera, hura banatzearen ondorioetarako, indarrean dagoen Hirigintzako legeriaren arabera, konputagarria den azalera» eragiketaren emaitza.

Nolanahi ere, kalkulua egiteko, kontuan hartuko dira bai dagokion eremuaren barruan dauden lursailak, bai Hirigintza-antolamendua egikaritzeko eremu horri atxikita daudenak.

3. Antolamendu xehatuko eremu baten (area edo sektorea), jarduketa integratuko eremu baten edo egikaritze-unitate baten batez besteko eraikigarritasuna, kasu bakoitzean, honako hauen arteko zatiketaren emaitza izango da:

– Alde batetik, eremu bakoitzean aurreikusitako eraikigarritasun haztatu osoa (zatikizuna).

– Bestetik, egikaritzeari begira eremuari atxikitako edo bertan sartutako lursailen azalera osoa, horri dagokionez konputagarriak ez direnak izan ezik (zatitzailea). Ildo horretan, zuzkidura publikoetara xedatutako lursailak konputatzea ala ez konputatzea, Hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera egingo da.

4. Erabileren haztapen-koefizienteak zehazteari eta aplikatzeari dagokionez, alde batetik, indarrean dagoen Hirigintza-legerian eta, bestetik, dokumentu honetako 133. artikuluan ezarritakoa beteko da.

5. Eraikigarritasun haztatu eta batez bestekoa Hirigintza-antolamenduko eremu bati buruzkoak edo Hirigintza-egikaritzako eremu bati buruzkoak izan daitezke, egikaritze integratuko eremua izan ala egikaritze-unitatea izan.

6. Erreferentziatutako Hirigintza-antolamenduko eremu bat duten guztietan, eraikigarritasun haztatu eta batez besteko horiek Hirigintza-plangintzako dokumentuan definitutako dira, eremuaren barruan bi egikaritze-unitate edo gehiago bereiztea planteatzen denean.

7. Erreferentziatutako Hirigintza-egikaritzaren eremu bat duten guztietan, beste aukera batzuk baztertu gabe, hala badagokio eta indarrean dagoen legeriaren arabera, eraikigarritasun haztatuak eta batez bestekoak Hirigintza-antolamendua egikaritzeko prozesuaren testuinguruan definitutako dira, honako irizpide hauen arabera:

* Las fincas adscritas a edificaciones construidas con anterioridad a la aprobación de este Plan General, que incumplan las condiciones de parcela aportada mínima aplicables en cada caso, o la de la parcela aportada necesaria en relación a la edificabilidad construida, se consolidan en su estado actual.

En esas edificaciones podrán implantarse los usos autorizados en este Plan. Ahora bien, dichas parcelas no podrán ser objeto de segregaciones.

* Las segregaciones que se realicen en Suelo No Urbanizable con posterioridad a la aprobación de este Plan 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 este Plan.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN GENERAL DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

Artículo 130. Criterios generales.

1. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad ponderada la resultante de multiplicar la edificabilidad urbanística prevista en un determinado ámbito y destinada a los correspondientes y, en su caso, diversos usos lucrativos proyectados en el mismo por el coeficiente de ponderación asignado a cada uno de ellos.

2. En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad media la resultante de dividir la edificabilidad ponderada prevista en un determinado ámbito entre la superficie del mismo que, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, se considere computable a los efectos de la distribución de aquélla.

En todo caso, a los efectos de su cálculo serán objeto de la debida consideración tanto los terrenos incluidos dentro del correspondiente ámbito, como aquellos otros adscritos al mismo a los efectos de la ejecución de la ordenación urbanística.

3. La edificabilidad media bien de un ámbito de ordenación pormenorizada (área o sector), bien de un ámbito de actuación integrada, bien de una unidad de ejecución, será, en cada caso, la resultante de la división entre:

– Por un lado, la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en cada ámbito (dividendo).

– Por otro, la superficie total de los terrenos incluidos o adscritos al ámbito a los efectos de su ejecución, excluidos aquéllos que no sean computables a ese respecto (divisor). En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la citada legislación urbanística.

4. En lo referente a la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido en, por un lado, la legislación urbanística vigente, y, por otro, el siguiente artículo 133 de este documento.

5. Las citadas edificabilidades ponderada y media podrán estar referidas bien a un ámbito de ordenación urbanística, bien a un ámbito de ejecución urbanística, sea éste un ámbito de ejecución integrada o una unidad de ejecución.

6. Siempre que tengan como referencia un ámbito de ordenación urbanística, dichas edificabilidad ponderada y media serán definidas en el documento de planeamiento urbanístico que plantee la diferenciación de dos o más unidades de ejecución dentro del mismo.

7. Siempre que tengan como referencia un ámbito de ejecución urbanística, sin descartar otras opciones que, en su caso y de acuerdo con la legislación vigente, se estimen adecuadas, las edificabilidades ponderada y media serán definidas en el contexto del proceso de ejecución de la ordenación urbanística, de conformidad con los siguientes criterios:

– Urbanizatzeko jarduketa-programan edo ekitatezko banaketa-proiektuan, jarduketa integratuen mendeko eremuak badira.

– Sustatu beharreko ekitatezko banaketa-proiektuan, hala badagokio, eta indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideekin bat etorri, zuzkidura-jarduketak badira, betiere horiek formulatzea eta onartzea beharrezkotzat jotzen bada.

– Eraikuntza-proiektuaren osagarri gisa, edo proiektu horren barruan, zuzkidura-jarduketak badira eta jarduketa horiek ezin badira izan edo ez badira bideratu behar ekitatezko banaketa-proiektu baten xede.

– Jarduketa isolatuak badira eta beharrezkotzat jotzen badira, bai birpartzelatze-proiektuan, baldin eta formulatzen badira, bai eraikuntza-proiektuaren osagarri gisa.

Hirigintza-plangintzan zehaztuz gero, aurreikuspen horiek Hirigintza Jarduketa Programaren bidez edo Birpartzelazio Proiektuaren bidez birdoitu ahal izango dira, horien berezko iris-menaren barruan.

131. artikulua. *Hiri-lurzoruaren eraikigarritasun urbanistikoaren esleitzeko araubidea.*

1. Oro har, Hirigintza-eraikigarritasuna hiri-lurzuruan esleitzeko araubidea indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, esleipen hori Hirigintza-eraldaketako jarduketekin lotuta egon ala ez.

2. Hirigintza-eraldaketako jarduketei lotutako Hirigintza-garapenak urbanizazio-jarduketa deritzenen modalitate zehaztean egiten direnean, indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako zenbatekoan jabeek Hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako Hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko duten eskubidea baldintzatua egongo da jarduketa horien sustapenean esku har dezaten, aipatutako legerian horri dagokionez ezarritako irizpideekin bat etorri.

132. artikulua. *Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eraikigarritasun urbanistikoa esleitzeko araubidea.*

1. Oro har, lurzoru urbanizagarri sektorizatuan Hirigintza-eraikigarritasuna esleitzeko araubidea indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, esleipen hori Hirigintza-eraldaketako jarduketekin lotuta egon ala ez.

2. Hirigintza-eraldaketako jarduketei lotutako Hirigintza-garapenak urbanizazio-jarduketa deritzenen modalitate zehaztean egiten direnean, jabeek Hirigintza-eskubide berrien eta, azken batean, proiektatutako Hirigintza-eraikigarritasunaren esleipendun izateko duten eskubidea, indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako zenbatekoan, baldintzatua egongo da jabeek jarduketa horien sustapenean parte hartzea, aipatutako legerian horri dagokionez ezarritako irizpideekin bat etorri.

133. artikulua. *Erabileren haztapen-koefizienteak.*

1. Plangintza Arau Subsidiarioen esparruan sustatutako Hirigintza-espedituetan ezarritako eta Plan Orokor honetan (garapen-plangintza, urbanizatzeko jarduketa-programak, ekitatezko banaketa-proiektuak, etab) egokitutako erabileren haztapen-koefizienteak baliozikidetu egiten dira eta finkaturik geratzen dira.

2. Plan Orokor honetan planteatutako Hirigintza-garapen berriei dagozkien erabileren haztapen-koefizienteak zehazteko eta aplikatzeko, irizpide hauek hartuko dira kontuan, besteak beste:

A. Udalerriko hiri-ingurune osoa (hiri-lurzoruak eta lurzoru urbanizagarriak osatua) erreferentziatzeko lurralde-eremu bakarra da koefiziente horiek zehazteko.

– En el Programa de Actuación Urbanizadora o en el proyecto de equidistribución, en el supuesto de los ámbitos sujetos a actuaciones integradas.

– En el proyecto de equidistribución a promover, en su caso y de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente, en actuaciones de dotación, siempre que su formulación y aprobación se estime necesaria.

– Complementariamente al proyecto de edificación, o incluso dentro del mismo, en el supuesto de las actuaciones de dotación, siempre que éstas no puedan y/o deban ser objeto del correspondiente proyecto de equidistribución.

– Tratándose de actuaciones aisladas y siempre que los mismos se estimen necesarios, bien en el proyecto de reparcelación, en el caso de que se proceda a su formulación, bien complementariamente al proyecto de edificación.

En el supuesto de su determinación en el planeamiento urbanístico, dichas previsiones podrán ser reajustadas bien por el Programa de Actuación Urbanizadora bien por el Proyecto de Reparcelación, con el alcance y el margen de intervención propio de los mismos.

Artículo 131. *Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano.*

1. Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbano se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2. Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionado a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.

Artículo 132. *Régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en el suelo urbanizable sectorizado.*

1. Con carácter general, el régimen de asignación de la edificabilidad urbanística en suelo urbanizable sectorizado se ajustará a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, esté o no vinculada la misma a actuaciones de transformación urbanística.

2. Tratándose de desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, el reconocimiento del derecho de los propietarios a ser adjudicatarios de nuevos derechos urbanísticos y, en definitiva, de la edificabilidad urbanística proyectada, en la cuantía establecida en la legislación urbanística vigente, se entenderá condicionado a su intervención en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.

Artículo 133. *Los coeficientes de ponderación de usos.*

1. Se convalidan los coeficientes de ponderación de usos establecidos en los expedientes urbanísticos promovidos en el marco de las Normas Subsidiarias de Planeamiento que se adaptan con este Plan General (planeamiento de desarrollo; programas de actuación urbanizadora; proyectos de equidistribución, etc.), y que ahora se consolida.

2. La determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos referidos a los nuevos desarrollos urbanísticos, diversos de los anteriores, planteados en este Plan General responderá, entre otros, a los criterios siguientes:

A. El conjunto del medio urbano (conformado por los suelos urbanos y urbanizables) del municipio constituye un único ámbito territorial de referencia a los efectos de la determinación de dichos coeficientes.

Koefiziente horiek orokorrean aplikatuko dira mugatutako eremu urbanistiko guztietan, alde batera utzita lurren Hirigintza-saillkapena eta haletan sustatzen diren dokumentuak, antolamendu xehatua zehaztekoak izan edo egikaritzekoak izan.

Ondoren «B» atalean adierazitakoari kalterik egin gabe, haren aldaketa edo eguneratze orokorra hiri osoan egingo da, modu orokor eta bateratuan.

B. Aurreko «A» atalean azaldutako irizpideen arabera definitutako haztapan-koefizienteak erreferentziako parametro orokortzat eta balio ekonomiko orokorraren adierazpentzat hartuko dira ondorio guztietarako, dagozkien erabileren batez bestekotzat eta/edo unitariotzat bezalaxe.

Hain zuzen ere horregatik, koefiziente horiek udalerrriaren errealtate ekonomiko eta urbanistikora edo haren zati jakin batera egokitzen ez direla kontsideratzen eta justifikatzen bada, koefiziente horiek errealtate horretara egokitu eta eguneratuko dira, eta koefiziente horien ordezkio berriak zehaztuko dira. Zeregin hori gauzatu da eragindako eremuen edo azpieremuen antolamendu xehatua zehazteko esparruan (bai Plan Orokor honen Arau Partikularretan, bai helburu horrekin sustatu beharreko garapen-plangintzan) edo egikaritzeko sustatu beharreko dokumentuen esparruan (ekitatezko banaketa-espeditenteak; dagokion eraikuntza-lizentzia ematearen osagarri gisa, bereziki zuzkidura-jarduketei lotutako garapenen kasuetan, eta abar) gauzatu da.

C. Aurreko paragrafoetan azaldutako irizpideen arabera zehaztutako haztapan-koefizienteak honako kasu hauetan aplikatuko dira:

a) Hirigintza-garapeneko modalitate desberdinetan:

– Zuzkidura-jarduketa deiturikoen mendeko Hirigintza-garapenetan.

– Hirigintza-eraldaketako jarduketei lotutako Hirigintza-garapenetan, urbanizazio-jarduketa deiturikoen modalitate zehaztean, betiere lursailen jabeek jarduketa horien sustapenean parte hartzen badute aipatutako legerian horri dagokionez ezarritako irizpideekin bat etorritik.

– Jarduera integratuen mendeko garapenetan, baldin eta, gainera, aurreko paragrafoan azaldutako baldintzak betetzen badituzte.

b) Hirigintza-partzela jakin baten ondoriozko eraikigarritasun haztatua zehazteko, eta, osagarri gisa, beste partzela batzuetan aurreikusitakoarekin alderatzeko; horretarako, horietako bakoitza atxikita dagoen azpieremu xehatuaren tipologia hartuko da erreferentziatzat.

c) Hirigintza-partzela berean aurreikusitako bi Hirigintza-erabilera edo gehiagori lotutako eraikigarritasun haztatua zehaztu eta modu konparatuan ebaluatzeko.

d) Eremu jakin batean tipologia bereko sustapen libreko etxebizitzaren dentsitatea handitzea dakarten jarduketei lotutako eraikigarritasun haztatua zehazteko (zona osoa edo zati bat, partzela, eraikina...).

D. Aipatutako koefizienteak zehazteko, erabilera-tipologia bakar eta zehatz bat hartuko da erreferentziatzat (erregimen orokorreko babes ofizialeko etxebizitza) konparazio-erreferente orokor gisa, eta aurreko A atalean aipatutako esparru orokorrean 1 koefizientea esleitzen zaio, dagokion eremuan hura antolatu ez bada ere.

E. Plan Orokor honetan ezarritako haztapan-koefizienteak berrikusi eta/edo eguneratu egingo dira, Udalak egoki irizten diren guztietan.

Esos coeficientes serán de aplicación genérica en el conjunto de los Ámbitos Urbanísticos delimitados, con independencia tanto de la clasificación urbanística de los terrenos, como de los documentos que se promuevan en los mismos bien a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada como de su ejecución.

Sin perjuicio de lo indicado en el siguiente apartado «B», su modificación y/o actualización genérica será efectuada de forma global y unitaria en el conjunto de la ciudad.

B. Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en el anterior apartado A serán considerados a todos los efectos como parámetros generales de referencia y expresión del valor económico general al tiempo que medio y/o unitario de los correspondientes usos.

Precisamente por ello, siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística del municipio, y/o a una determinada parte del mismo, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos. Dicha tarea será acometida en el marco bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y/o subámbitos afectados (tanto en las Normas Particulares de este mismo Plan General, como en el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin), bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).

C. Los coeficientes de ponderación definidos de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores serán de aplicación en los diversos supuestos que se exponen a continuación:

a) En las distintas modalidades de desarrollos urbanísticos siguientes:

– Los desarrollos urbanísticos sujetos a las denominadas actuaciones de dotación.

– Los desarrollos urbanísticos sujetos a actuaciones de transformación urbanística en la concreta modalidad de las denominadas actuaciones de urbanización, siempre que los propietarios de los terrenos participen en la promoción de dichas actuaciones de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en la citada legislación.

– Los desarrollos sujetos a actuaciones integradas que, además, reúnan las condiciones expuestas en el párrafo anterior.

b) Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada resultante en una concreta parcela urbanística, y, complementariamente, compararla con la prevista en otras parcelas, tomando como referencia a ese respecto la tipología de subzona pormenorizada a la que está adscrita cada una de ellas.

c) Con el fin de determinar y evaluar de forma comparada la edificabilidad ponderada asociada a dos o más usos urbanísticos previstos en una misma parcela urbanística.

d) Con el fin de determinar la edificabilidad ponderada asociada a actuaciones que conlleven el incremento de la densidad de vivienda de promoción libre de una misma tipología en un concreto ámbito (totalidad o parte de una zona, parcela, edificación...).

D. A los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referencia general de comparación, a la que, en el marco general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aun cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.

E. Los coeficientes de ponderación establecidos en este Plan General serán objeto de la correspondiente revisión y/o actualización global siempre que el Ayuntamiento lo estime conveniente.

F. Aurreko ataletan azaldutako irizpideekin eta Plan horren «C. Bideragarritasun ekonomiko eta finantzarioaren azterlana» dokumentukoekin Plan Orokor honetan zehaztutako haztapen-koefizienteak honako taula honetan azaltzen dira:

ERABILEREN HAZTAPEN KOEFIZIENTEAK

	<u>Koefizienteak</u>
Bizitegi-zona:	
BOE (erregimen orokorra)	1,00
BOE (tasatua)	2,02
Sustapen libreko etxebizitza (SLE)	2,13
Hirugarren sektoreko erabilera	0,27
Industria erabilera	0,54
BOE lagungarria (rg-tasatua)	0,38
Lagungarria (sustapen libreko erabileretarako: etxebizitza, industria, etab.)	0,46
Industria-zona:	
Industrialia, m ² (s) sestra gainean	1,00
Industrialia m ² sestrapean	0,35

G. Plan Orokor honetan finkatutako erabileren haztapen-koefizienteak gorantz edo beherantz birdoitu ahal izango dira dagokion Hirigintza-espediterearen testuinguruan (plangintza xehatua, urbanizatzeko jarduketa-programa, birpartzelatze-proiektua, eraikuntza-proiektua, etab.), horren komenigarritasuna eta beharra justifikatu ondoren.

3. Oro har, eta aurreko paragrafoetan ezarritakoa alde batera utzi gabe, aurreko taulan azaldutako erabileren haztapen-koefizienteak indarrean dagoen Hirigintza-legerian horientzat ezarritako arau-maila izango dute.

V. KAPITULUA. URBANIZAZIOA EGIKARITZEKO ARAUBIDE OROKORRA

134. artikulua. Urbanizazio-obren proiektuak egiteko araubidea.

1. Kasu bakoitzean egikaritu beharreko urbanizazio-lanak, Hirigintza plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatzeko, proiektu hauetakoren batean definitutakoak izango dira:

A. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 194. artikuluan araututako urbanizazio proiektuak.

B. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 195.1 artikuluan araututako urbanizazio-lan osagarrien proiektuak, jarduketa isolatuetan, hala badagokio, beharrezkoak diren urbanizazio-lanak zehazteko helburuarekin sustatuak.

C. Aipatutako legearen 195.2 artikuluan araututako obra publikoko proiektuak eta/edo zuzkidura orokorrak eta lokalak egikaritzeko proiektuak.

D. Eraikuntza proiektuen osagarriak diren urbanizazio-lan proiektuak, modu autonomoan edo eraikuntza proiektuarekin batera egindakoak.

2. Plan honetan, hori garatzeko sustatutako plangintzan edo indarrean dagoen legerian ezarritako edozein mekanismo-ren bidez mugatutako jarduketa integratuko esparruak eta/edo egikaritze-unitateak, oro har, aurreko «1.A» apartatuan aipatutako proiektuen xede izango dira.

Salbuespen gisa, haien baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen duten kasuetan, aipatutako eremuetan integratutako edo atxikitako lursailetan eragina duten obrak eta zuzkidurak urbanizazio-lanen beste modalitate baten edo batzuen xede izan ahalgo dira.

F. Los coeficientes de ponderación definidos en este Plan General de conformidad con los criterios expuestos en los apartados anteriores, así como en el documento «C. Estudio de viabilidad económico-financiera» de dicho Plan, son los expuestos en el siguiente cuadro:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS

	<u>Coeficiente</u>
Zona residencial:	
VPO (régimen general)	1,00
VPO (tasada)	2,02
Vivienda de promoción libre (VPL)	2,13
Uso terciario	0,27
Uso industrial	0,54
Auxiliar VPO (rg-tasada)	0,38
Auxiliar (de usos de promoción libre: vivienda, industrial, etc.)	0,46
Zona industrial:	
Industrial, m ² de techo sobre rasante (uso característico)	1,00
Industrial m ² bajo rasante	0,35

G. Previa justificación de su conveniencia y necesidad en el contexto del correspondiente expediente urbanístico (planeamiento pormenorizado; programa de actuación urbanizadora; proyecto de reparcelación; proyecto de edificación; etc.), los coeficientes de ponderación de usos fijados en este Plan General podrán ser reajustados al alza o la baja.

3. Con carácter general y sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el cuadro anterior tendrán el rango normativo establecido para los mismos en la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN GENERAL DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 134. Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.

1. Las obras de urbanización a ejecutar en cada caso serán las que, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico, se definan en alguno de los proyectos siguientes:

A. Proyectos de urbanización regulados en el artículo 194 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

B. Proyectos de obras complementarias de urbanización, regulados en el artículo 195.1 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo, promovidos con el fin de determinar las obras de urbanización necesarias, en su caso, en las actuaciones aisladas.

C. Proyectos de obra pública y/o de ejecución de dotaciones generales y locales regulados en el artículo 195.2 de la referida Ley.

D. Proyectos de edificación elaborados bien con carácter autónomo, bien conjuntamente con el proyecto de edificación.

2. Los ámbitos de actuación integrada y/o las unidades de ejecución delimitados bien en este Plan, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien mediante cualquier mecanismo establecido en la legislación vigente, serán objeto, con carácter general, de los proyectos mencionados en el anterior apartado «1.A».

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condicionantes y características lo justifiquen, obras y dotaciones con incidencia en terrenos integrados o adscritos a los citados ámbitos podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

3. Orokorrean, zehaztu eta gauzatu gabe dauden urbanizazio-lanak dituzten zuzkidura-jarduketan xede diren eremuen kasuan, haien irismenaren arabera, urbanizazio-lanen proiektuak gauzatu beharko dira, «1.B» apartatuan eta «1.D» apartatuan aipatutakoak, hain zuzen.

Salbuespen gisa, haien baldintzatzaileek eta ezaugarriek hala justifikatzen duten kasuetan, horrelako jarduketei lotutako urbanizazio-lanak urbanizazio-lanen beste proiektu modalitate baten edo batzuen xede izan ahalko dira.

Betiere, eraikuntza-proiektuaren aurretik eta/edo harekin batera egin eta onartu beharko dira, bai eta eraikitzeke udal-lizentzia eman aurretik ere.

4. Zehaztu eta gauzatu gabe dauden urbanizazio-lanak dituzten jarduketa isolatuak xede diren eremuen kasuan, urbanizazio-lan osagarrien proiektuak gauzatu beharko dira, aurreko «1.B» apartatuan aipatutakoak, hain zuzen.

Betiere, eraikuntza-proiektuaren aurretik eta/edo harekin batera egin eta onartu beharko dira, bai eta eraikitzeke udal-lizentzia eman aurretik ere.

5. Obra publikoak, eta, zehazki, sistema orokorren eta tokiko sistemen sarean integratutako zuzkidura publikoak, aurreko «1» apartatuan aipatutako edozein proiekturen bidez definitu eta tratatu ahal izango dira.

Testuinguru horretan, «1.C» apartatuan aipatutako proiektuak sustatu ahal izango dira, baita obra eta/edo zuzkidura horiek jarduketa integratuko eremuetan eta/edo egikaritze-unitateetan integratzen badira ere, baldin eta haien ezaugarriek eta izaerak justifikatzen badute tratamendu bereizia ematea, eremu horietan aurreikusitako gainerako urbanizazio-lanetatik berezita.

135. artikulua. Hirigintza-obren proiektuen eduki material eta dokumentala.

1. Oro har, urbanizazio-lanen proiektuak indarrean dauden lege-xedapenek (irizgarritasuna arautzekoak eta Hirigintza-oztopoak kentzekoak barne) ezarritako edukira eta baldintza tekniko-etara egokitu dira, eta baita Hirigintza plangintzan ezarritakoe-tara ere.

Behar adina espezifikaziorik ezean, udaleko zerbitzu teknikoek kasu bakoitzean zehaztu ahal izango dituzte aplikatu beharreko baldintzak, zuzeneko udal sustapeneko obretan erabili ohi diren kalitate estandarren arabera.

Horretarako, obren sustatzaileak, proiektua gauzatzeko lanak hasi aurretik, dagozkion jarraibideak eskatu beharko ditu.

Nolanahi ere, Hirigintza plangintzan ezarritako aurreikuspenak garatuz eta gaiaren inguruan plangintza horretan ezarritako irizpideekin bat etorrituz, urbanizazio-lanen proiektuek zehaztuko dituzte proposatutako proposamenen ondoriozko urbanizazio-lanen kotak eta sestrak, koordenatu digitalizatu egokien bitartez.

2. Proiektuaren modalitatea edo mota edozein dela ere, indarrean dagoen Hirigintza legeriak eskatutako agiriez eta zehaztapenez gain, honako hauek jasoko ditu:

– Plan orokor honetan eskatutakoak, urbanizazioaren eraikuntza-kalitateari eta zerbitzu mailari dagokienez, eta baita dagozkion araudi sektorialak ezarritakoak ere.

– Dokumentu honetako edo garapen plangintzako antolamendu planoen, bide sarearen eta zerbitzuen eskemen erreproduktzioa, proiektuak egikaritu beharrekoak.

– Hirigintza-oztopoak kentzeko arloan, indarrean dagoen araudian ezarritako baldintzak eta eskakizunak betetzen direla argi eta zehatz adierazten duen eranskina, gai horri buruz hartutako neurrien deskribapena barne.

3. Con carácter general, los ámbitos objeto de actuaciones de dotación con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto, en atención al alcance de las mismas, de proyectos de obras de urbanización mencionados bien en el apartado «1.B», bien en el «1.D».

Excepcionalmente, en los supuestos en los que sus condiciones y características lo justifiquen, obras de urbanización vinculadas a ese tipo de actuaciones podrán ser objeto de otra u otras modalidades de proyectos de obras de urbanización.

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

4. Los ámbitos objeto de las actuaciones aisladas con obras de urbanización pendientes de determinación y ejecución serán objeto de los proyectos de obras complementarias de urbanización mencionados en el anterior apartado «1.B».

Su elaboración y aprobación deberá ser, en todo caso, previa y/o simultánea a la del proyecto de edificación, así como a la concesión de la licencia municipal de edificación.

5. Las obras públicas y, en concreto, las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales y locales podrán ser definidas y tratadas mediante cualesquiera de los proyectos mencionados en el anterior apartado «1».

En ese contexto, los proyectos mencionados en el apartado «1.C» podrán ser promovidos incluso en el supuesto de que las citadas obras y/o dotaciones se integren en ámbitos de actuación integrada y/o unidades de ejecución, siempre que sus características y naturaleza justifiquen su tratamiento diferenciado, disociado de las restantes obras de urbanización previstas en dichos ámbitos.

Artículo 135. Contenido material y documental mínimo de los proyectos de obras de urbanización.

1. Con carácter general los proyectos de obras de urbanización se ajustarán al contenido y a las condiciones técnicas establecidas tanto en las disposiciones legales vigentes, incluidas las reguladoras de la accesibilidad y de supresión de barreras urbanísticas, como en el planeamiento urbanístico.

En defecto de especificaciones suficientes, los servicios técnicos municipales podrán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

Con ese fin, el promotor de las obras deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de elaboración del proyecto, las directrices oportunas al respecto.

En todo caso, los proyectos de obras de urbanización determinarán, en desarrollo de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico y de conformidad con los criterios establecidos en éste a ese respecto, las cotas y rasantes de la urbanización resultante de las propuestas planteadas, mediante las adecuadas coordenadas digitalizadas.

2. 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 este Plan General 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.

3. Plan honen Memorian deskribatutako jasagarritasun-irizpideak aplikatzea. Horien artean, honako hauek azpimarra daitezke:

* Zolatu daitezkeen eremu iragazgaitzak mugatzeko ahalgina egingo da, luraren iragazketa ahalmen naturalari eusteko. Oinezkoentzako eta ibilgailuentzako espazioetan euriarekiko iragazkorak diren materialak erabiltzea planteatuko da.

* Eremuetako espazio publikoetan eta eraikin berrien espazio komunetan kontsumo txikiko argiztapen sistemak erabiliko dira, argi-kutsadura saihesteko xedez.

* Gaikako zabor-bilketarako espazio egokiak aurreikusiko dira.

* Lurzoru urbanizagarrien garapenari buruzko plan partzialak gauzatzeko beharrezkoak diren urbanizazio proiektuek, gainera, ingurumena eta paisaia lehengoratzeko proiektua izango dute, besteak beste honako alderdi hauek jasoko dituen:

– Obren egikaritze prozesuak eta jarduera osagarriak eragindako areak aztertzea; jarduera osagarrian artean daude, besteak beste, instalazio osagarriak, zabortegei edo hondakindegi sortu berriak, obretan erabili beharreko materialak ateratzeko eremuak, lurrazaleko jariatze-uren drainatze sarea, obrarako sarbideak eta bide irekiak.

– Ukitutako eremuan egin beharreko jarduketak, jarduketaren paisaia-integrazioa lortzeko, arreta berezia jarriz honako hauetan: jariatze-urak drainatzeko sare berria; sektorearen integrazioa eremuaren orografiari dagokionez (ezponda etzanak, ezpondak egonkortzeko teknika «biziak») eta ibilguen ertzei dagokionez; zolatu daitezkeen eremuak mugatzea; natura-intereseko zuhaitz-masen gaineko eraginak minimizatzea eta natura-intereseko mantentze-lanak egiteko metodo egokiak erabiltzea; lehengoratzean erabiliko diren landare-espezieen eta horiek landatzeko eta mantentzeko erabiliiko diren metodoen deskribapena (ezaugarri bioklimatikoetara eta lursailen ezaugarrietara egokitu beharko dira eta pantaila paisajistikokoaren funtzioarekin antolatuta ahal izango dira); eta abar.

Era berean, behar bezala justifikatuko dira ondokoak:

– Plan partzialetan, beharrezko ur hornidura dagoela, baita guneko baliabide hidrikoetan eragin kuantitatiborik ez ez dela sortuko.

– Urbanizazio eremu bakoitzaren saneamendu eta hornidura sareak egokiak direla. Ebakuatu beharreko emarien balizko metaketa eta hornidura eta saneamendu-sarearen presioa eta emariak kontuan hartuta, urbanizatzeko edo hirirako egokiak diren gainerako eremuetan izan daitezkeen eragina kontuan hartuko da, sareen gainsaturazioa saihesteko. Saneamendu-sarea eta euri-urena bereiztekoak izango dira. Eremu urbanizagarri berrietan sortutako hondakin-urak saneamendu-sare orokorre-ra bideratuko dira lehentasunez, eta, behar izanez gero, arazketa-sistema autonomo berriak instalatu beharko dira.

– Eremu urbanizagarri berrietara iristeko beharrezkoak diren sarbideen gaitasuna, zenbaterainoko erabilera izango duen kontuan izanik, eremu horien eta udalerraren gainerako lekuen arteko irisgarritasun eta mugikortasun arazoak era egokian soluzionatzearen.

– Udalerritik eremu berri horietarako garraio publikoaren lineak sustatzea eta diseinatzea, eta oinezkoentzako eta txirrindularientzako sarbide egokiak sortzea.

136. artikulua. *Hirigintza-obren proiektuak direla-eta antolamendua egokitzeko aukeraren mugak.*

1. Aurreko 135. artikuluan aipatutako urbanizazio-obra proiektuek espazio libreetara, komunikazioetara eta zerbitzu-azpiegituretara xedatutako zuzkidura-elementuen konfigurazioa, lerrokadurak eta antolamendu-sestrak birdoitu ahal izango dituzte, eta, beharrezkoa izanez gero, hiri-lurzoruan eta lurzoru urbani-

3. Aplicación de criterios de sostenibilidad descritos en la Memoria de este Plan. Entre los mismos, caben destacar los siguientes:

* Se procurará 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 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 preferirán 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 superficial, accesos y vías abiertas para la obra, etc.

– Actuaciones a realizar en el ámbito afectado 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 las afecciones 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 la 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 los restantes ámbitos aptos 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 frecuencia 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 136. *Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por los proyectos de obras de urbanización.*

1. Los proyectos de obras de urbanización mencionados en el anterior artículo 135 podrán reajustar la configuración, alineaciones y rasantes de ordenación de los elementos dotacionales destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, en los sue-

zagarrian eragina izango dute planeamenduak zuzkidura horietarako ezarritako zonakatzeko xehatuari dagokionez, ondorengo 2. zenbakian azaldutako salbuespenekin.

Ildo horretan, berariaz ulertuko da plangintzan definitutako hiri-zerbitzuen azpiegitura-sareen trazadurak eta ezaugarriak indikagarriak direla; beraz, horien behin betiko zehaztapena urbanizazio-obren proiektuen bitartez egingo da beti.

2. Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, aurreko paragrafoan aurreikusitako doitzak ezin izango dira hauetan zabaldu:

– Lursail eraikigarrien zonakatzeko xehatura.

– Gune libre konputagarrien zonakatzeko xehatura, gai horretan indarrean dagoen legerian araututako estandarra betetzeari dagokionez. Kasu horretan, urbanizazio-proiektuek beren mugaketa birdoitu ahal izango dituzte, bai eta espazio horietarako bakoitzaren tratamendu berezia ere, horrek Hirigintza-antolamenduan inolako aldaketarik eragin gabe, zeinaren eginkizuna, oro har, aipatutako bide-esparru hori identifikatzera mugatzen baita.

– Plangintzak aurreikusten ez dituen bide-elementuak irekitzera.

– Plangintzan aurreikusitako bide-elementuak kentzera, plangintzak berak ahalbidetzen ez badu.

3. Bide-komunikazioko sistema orokor eta lokalari dagokionez, urbanizazio-obren proiektuek, urbanizazioari dagokionez kasu bakoitzean eragindako eremuaren tratamendu orokorra zehazteaz gain, kasuan kasu erabil daitezkeen mugikortasun-modalitateetarako bide-esparruaren barruko espazio espezifikoa identifikatu ahal izango dituzte, bai eta espazio horietarako bakoitzaren tratamendu berezia ere, horrek Hirigintza-antolamenduan inolako aldaketarik eragin gabe, zeinaren eginkizuna, oro har, aipatutako bide-esparru hori identifikatzera mugatzen baita.

137. artikulua. Udalekoak ez diren sustatzaileen urbanizazio-obren proiektuak gauzatzea.

Behin betiko onartutako urbanizazio-proiektu batean aurreikusitako obrak egiteko, ez da beharrezkoa izango alde aurretik udal lizentzia eskatzea eta lortzea.

Nolanahi ere, kasuan kasu, sustatzaileak edo titularrak Udalarari jakinarazi beharko dizkio obra horien hasiera eta amaiera, bai eta etapa desberdinena ere, halakorik balego.

Horretarako, eta gero udalak obren egikaritzearen gainean egon beharreko kontrolan, indarreko xedapenetan ezarritako dokumentazio eta prozedura-baldintzak bete beharko dira.

VI. KAPITULUA. ERAIKINGINTZA EGIKARITZEKO ARAUBIDEA

138. artikulua. Hiri-lurzoruan eraikitzeak ahalmena erabiltzeko araubidea.

1. Eraikinaren lerrokatutako eta sestrak zehazteko eskakizuna.

A. Inolaz ere ezin izango da eraikuntza berriko lizentziarik eman Hirigintza-eremuetan sartutako lurretan edo hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurretan, baldin eta proposamena egikaritu aurretik plangintza xehatua edo xehetasun-azterketa egin behar bada.

Kasuan kasuko arau partikularretan irizpide murriztaileagoak ezartzen ez badira, garapen-plangintza hori formulatzea aurreikusten den eremuetan lehendik dauden eraikinetarako dagozkien udal-lizentziak eman ahal izango dira, horiek segurtasun eta osasungarritasun-baldintza egokietan erabili eta mantentzeko beharrezkoak diren obrak gauzatzeko eta jarduerak ezartzeko. Nolanahi ere, obra edo jarduera horiek eremu horretan ezarritako Hirigintza-erregimenarekin bat badatoz bakarrik baimendu ahal

los urbano y urbanizable, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, con las salvedades expuestas en el siguiente apartado 2.

En ese sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios urbanos definidas en el planeamiento tienen carácter indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través de los correspondientes proyectos de obras de urbanización.

2. En los suelos urbano y urbanizable, los reajustes previstos en el apartado anterior no serán extensibles a:

– La zonificación pormenorizada de las parcelas edificables.

– La zonificación pormenorizada de los espacios libres computables a los efectos del cumplimiento del estándar regulado en esa materia en la legislación vigente. En este caso, los proyectos de urbanización podrán reajustar su delimitación, siempre que eso no suponga una reducción de su superficie, ni una merma de sus condiciones cualitativas,

– La apertura de elementos de vialidad no previstos por el planeamiento.

– La eliminación de elementos de vialidad previstos en el planeamiento, salvo que este mismo lo posibilite.

3. En lo referente al sistema general y local de comunicación viaria, los proyectos de obras de urbanización podrán, además de determinar el tratamiento general del ámbito afectado en cada caso en lo referente a su urbanización, identificar los espacios específicos destinados dentro de la correspondiente banda viaria a los distintos modos de movilidad susceptibles de ser utilizados en cada caso, así como el tratamiento singular de cada uno de esos espacios, sin que eso conlleve alteración alguna de la ordenación urbanística, cuya labor queda circunscrita en términos generales a la identificación de la citada banda viaria.

Artículo 137. Ejecución de proyectos de obras de urbanización por promotores no municipales.

La ejecución de las obras previstas en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado, no exigirá la previa solicitud y obtención de licencia municipal.

Sin embargo, en todo caso, el promotor o titular correspondiente deberá notificar al Ayuntamiento el inicio y finalización de dichas obras, así como los de sus diferentes etapas si las hubiere.

A tal efecto, y en el posterior control municipal de la ejecución de las obras, se deberán cumplimentar los requisitos documentales y de procedimiento establecidos en las disposiciones vigentes.

CAPÍTULO VI. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 138. Régimen de ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbano.

1. Exigencia de la definición de alineaciones y rasantes de la edificación.

A. En ningún caso podrán otorgarse licencias de nueva edificación en terrenos incluidos en Ámbitos Urbanísticos o en las partes de los mismos clasificados como suelo urbano en los que resulte necesaria la formulación bien de planeamiento pormenorizado bien de un estudio de detalle, como condición previa a la ejecución de las propuestas correspondientes.

Salvo que en las correspondientes Normas Particulares se establezcan criterios más restrictivos, las edificaciones preexistentes en los ámbitos en los que se prevea la formulación del citado planeamiento de desarrollo podrán ser objeto de las correspondientes licencias municipales para la ejecución de obras e implantación de actividades necesarias para el uso y mantenimiento de las mismas en las debidas condiciones de seguridad y salubridad. En todo caso, su autorización sólo será posi-

izango dira, eta betiere behin-behineko erabilerak baimentzeko indarrean dagoen legerian ezarritako betekizunetara egokituko dira.

Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerarako baimena, hala badagokio, lehendik dauden eta erabilerari horietara xedatuta dauden eraikinetara mugatuko da.

B. Aurreko paragrafoan deskribatutako egoeran ez dauden eta dagokien antolamendu xehatua duten partzelek definituta eduki beharko dituzte Hirigintza-plangintzan fatxada guztien lerroakadurak, altuerak, solairu-kopurua eta eraikuntza-hondoa, bai eta lursail urbanizatuen eraikinaren euskarri-sestren kotak ere, hala badagokio dagozkion urbanizazio-obrak egin ondoren orubetzat hartu ahal izateko.

Aipatutako euskarri-sestren lerroakadurak eta kotak dagozkien koordenatu digitalizatuen bidez zehaztu beharko dira.

Udalak eraikuntza-lizentzia ukatu egingo du baldintza horiek osorik betetzen ez badira, eta alde zuzenetik xehetasun-azterlan bat edo hutsuneak edo akatsak konpontzeko egokitutako jotzen den Hirigintza-dokumentua izapidetzea eskatuko du.

2. Urbanizatzeko eta onurak eta kargak banatzeko baldintzak betetzea.

A. Ezingo da lizentziarik eskatu edo eman jarduketa integratuen edo egikaritze-unitateen xede diren eremuetako partzeletan eraikin berriak egiteko, baldin eta, besteak beste, baldintza hauek bete arte:

a) Urbanizatzeko Jarduketa Programa egitea eta behin betiko onartzea.

b) Lursaila integratzen den egikaritze-unitatearen onurak eta kargak ekitatez banatzeko proiektua egitea eta behin betiko onartzea, baldin eta beharrezkoa bada.

c) Kasu bakoitzean urbanizazio-obrak zehazteko eta gauzatzeko beharrezkoa den proiektua prestatzea eta behin betiko onartzea.

d) Dagozkion urbanizazio-obrak alde zuzenetik egikaritzea, alde batera utzi gabe, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, egokitutako jo daitekeela obra horiek eta eraikuntza-obrak aldi berean egikaritzea. Kasu horretan, Udalak, aldi berean egikaritzeko baimena emateko, egoki jotzen dituen bermeak ezarri ahal izango ditu.

Baldintza horiek guztiak betetzen ez diren bitartean, lursailak eta partzelek orubetzat hartzeko beharrezko baldintzak betetzen ez dituztela ulertuko da.

B. Oro har, eta apartatu honetan aipatzen den salbuespenaren kalerik gabe, ezin izango da obrak egiteko lizentziarik eskatu edo eman, baldin eta obra horiek lehendik zegoen eraikigarritasuna handitzea badakarte, aurrekoen ordez eraikin berriak eraikitzea barne, eraikigarritasuna handitzeagatik hiri-lurzoru finkatugabe gisa sailkatutako partzeletan, betiere, besteak beste, honako baldintza hauek betetzen diren arte:

a) Hala badagokio, urbanizazio-obrak zehazteko eta egikaritzeko behar den proiektua behin betiko onartzea, betiere obra horiek modu autonomoan eta eraikuntza-proiektutik bereizita formulatu behar badira. Horiek modu osagarrian egin behar badira eraikuntza-proiektuarekin batera, horien tratamendu globala eta aldiberekoa egingo da.

b) Dagozkion Hirigintza-eginbeharrak bete aurretik edo aldi berean, dagozkion bermeak eta abalagordailatzea barne, aurreko proiektuak formulatzea beharrezkoa ez denean.

ble si dichas obras y/o actividades son acordes con el régimen urbanístico establecido en ese ámbito, y se adecuará en todo caso a los requisitos establecidos en la legislación vigente para la autorización de usos provisionales.

En ese contexto, la autorización, en su caso, de usos residenciales se limitará a las edificaciones preexistentes previamente destinadas a esos usos.

B. Las parcelas que no se encuentren en la situación descrita en el apartado anterior y cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada deberán tener definidas en el planeamiento urbanístico las alineaciones de todas sus fachadas, las alturas, el número de plantas y el fondo de edificación, así como las correspondientes cotas de las rasantes de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado, para que, tras la ejecución, en su caso, de las correspondientes obras de urbanización, puedan ser consideradas como solares.

Las citadas alineaciones y cotas de las rasantes de apoyo deberán estar definidas mediante las correspondientes coordenadas digitalizadas.

El Ayuntamiento denegará la concesión de licencia de edificación cuando esos requisitos no se cumplan íntegramente, exigiendo la tramitación previa bien de un estudio de detalle, bien del documento urbanístico que se estime adecuado para subsanar los vacíos existentes.

2. Cumplimiento de los requisitos de urbanización y distribución de beneficios y cargas.

A. No podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de nuevas edificaciones en parcelas incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas y/o unidades de ejecución en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Elaboración y aprobación definitiva del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

b) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto de equidistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que se integre la parcela, siempre que el mismo resulte necesario.

c) Elaboración y aprobación definitiva del proyecto necesario en cada caso para la determinación y ejecución de las obras de urbanización.

d) Ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, sin perjuicio de que, en atención a las condiciones y características de cada caso, se estime oportuna la ejecución simultánea de dichas obras y las de edificación. En este caso, el Ayuntamiento podrá condicionar la autorización de esa ejecución simultánea a la consignación de las garantías que estime convenientes.

En tanto no se cumplan todas esas condiciones, se entenderá que los terrenos y parcelas no reúnen las condiciones necesarias para su consideración como solares.

B. Con carácter general y sin perjuicio de la salvedad a la que se alude en este mismo apartado, no podrá solicitarse ni concederse licencia para la ejecución de obras que impliquen el incremento de la edificabilidad preexistente, incluida la construcción de nuevas edificaciones en sustitución de las anteriores, en parcelas clasificadas como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad en tanto se cumplan, entre otras, las condiciones siguientes:

a) Aprobación definitiva de, en su caso, el proyecto necesario para la determinación y ejecución de las obras de urbanización, siempre que deba procederse a su formulación autónoma y diferenciada del proyecto de edificación. En el supuesto de que deba procederse a su elaboración complementariamente al proyecto de edificación se procederá a un tratamiento global y simultáneo de los mismos.

b) Previo o simultáneo cumplimiento de los correspondientes deberes urbanísticos, incluido el depósito de las consiguientes garantías y avals, en el supuesto de no resultar necesaria la formulación de los proyectos anteriores.

Osagarri gisa, baldin eta, indarrean dagoen legerian ezarritakoaren arabera, onurak eta kargak ekitatez banatzeko dagokion proiektua formulatu ahal edo behar bada, eraikitzeo udal lizentzia eskatu eta eman aurretik egin eta onartu beharko da behin betiko proiektu hori.

C. Jarduketa isolatuen bitartez eraikin berriak eraikitzeo udal lizentzia emateko, alde aurretik edo aldi berean urbanizazio-obra osagarrien proiektua egin eta onartu beharko da, obra horiek zehaztu eta egikaritzeko beharrezkoa bada.

Ahal den guztietan, urbanizazio-obra horiek eraikuntza-obra aurretik egingo dira. Nolanahi ere, kasu bakoitzaren baldintzak eta ezaugarriak kontuan hartuta, Udalak urbanizazio eta eraikuntza-obra aldi berean egiteko baimena emango du, betiere, hala badagokio, egokitzat jotzen dituen bermeak gordailatzeko baldintzapean.

Era berean, udal lizentzia hori emateko baldintza izango da alde aurretik edo aldi berean Udalari lagatzea jarduketa hori lotutako zuzkidura publikoetarako lursailak.

Testuinguru horretan, dagokion birpartzelatze-proiektua formulatu behar bada, hura egin eta behin betiko onartu aurretik, eraikitzeo udal-lizentzia eskatu eta eman beharko da.

3. Eraikitzeo eta obra hasi eta amaitzeko udal lizentzia eskatzeko epeak.

A. Egikaritze-unitateetan eta jarduketa integratuko eremuetan sartzen ez diren partzela eraikigarrien kasuan, proiektatutako eraikin berriak egiteko eta dagozkien obra hasteko lizentzia eskatzeko epea lau (4) urtekoa izango da, dagokion antolamendu xehatua onartzen denetik zenbatzen hasita.

B. Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartzen ez diren egikaritze-unitateetan kokatutako partzela eraikigarrien kasuan, lizentzia eskatzeko eta eraikuntza hasteko epea bi (2) urtekoa izango da, onurak eta kargak ekitatez banatzeko dagokion proiektua onartzen denetik zenbatzen hasita.

C. Jarduketa integratuen xede diren eremuetan sartutako egikaritze-unitateetan kokatutako partzela eraikigarrien kasuan, lizentzia eskatzeko eta eraikuntza hasteko epea kasu bakoitzean Urbanizatzeko Jarduketa Programan ezarritakoa izango da.

D. Lursail industrialetan, epe horiek enpresa-egoerara egokituko dira.

E. Horiek alde aurretik zehaztu gabe badaude, proiektatutako eraikuntza-obra hasteko, gehienez eteteko eta amaitzeko epeak dagokion udal lizentzia ematen den unean ezarriko dira.

F. Aipatutako epeak, hala badagokio, eraikuntzarekin batera eta haren osagarri egin behar diren urbanizazio-obraekin lotuta ere ezarriko dira.

G. Bestalde, garapen-plangintza egitea erabakitzen bada, plangintza horrek ezarriko du lizentziak eskatzeko epea, bai eta, hala badagokio, proiektatutako eraikinak hastekoa eta amaitzekoa ere.

H. Gai horietan guztietan, Plan Orokor honek finkatutako Hirigintza-plangintzan nahiz hura garatzeko eta gauzatzeko sustatutako proiektuetan ezarritako epeak finkatu dira.

4. Plangintza berezia egitea aurreikusten den hiri-lurzoruko eremuetan dauden eraikinetan obra egikaritzea eta jarduerak gauzatzeko.

Complementariamente, en el supuesto de que, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente, pueda y/o deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas, su elaboración y aprobación definitiva deberá producirse con anterioridad a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

C. La concesión de licencia municipal para la construcción de nuevas edificaciones sujetas a actuaciones aisladas se entenderá condicionada a la previa o simultánea elaboración y aprobación del proyecto de obras complementarias de urbanización que, en su caso, resulte necesario para la determinación y ejecución de las mismas.

Siempre que resulte posible, las citadas obras de urbanización serán ejecutadas previamente a las de edificación. En todo caso, en atención a las condiciones y características de cada caso, el Ayuntamiento autorizará la ejecución simultánea de las obras de urbanización y edificación, condicionándola a, en su caso, la consignación de las garantías que estime convenientes.

De igual manera, la concesión de la citada licencia municipal se condicionará a la previa y/o simultánea cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas vinculadas a la citada actuación.

En ese contexto, siempre que deba procederse a la formulación del correspondiente proyecto de reparcelación, su elaboración y aprobación definitiva deberá ser anterior a la solicitud y concesión de la correspondiente licencia municipal de edificación.

3. Plazos para la solicitud de licencia municipal de edificación e inicio y finalización de las obras.

A. Tratándose de parcelas edificables que no se incluyan en unidades de ejecución y/o ámbitos de actuación integrada, el plazo para la solicitud de la licencia para la ejecución de las nuevas edificaciones proyectadas e inicio de las obras correspondientes será de cuatro (4) años a contar desde la aprobación de la correspondiente ordenación pormenorizada.

B. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución no incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será de dos (2) años contados a partir de la aprobación del correspondiente proyecto de equidistribución de beneficios y cargas.

C. En el supuesto de parcelas edificables situadas en unidades de ejecución incluidas en ámbitos objeto de actuaciones integradas, el plazo para la solicitud de licencia e inicio de la edificación será el fijado en cada caso en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

D. En las parcelas industriales esos plazos se atemperarán a la coyuntura empresarial.

E. Siempre que los mismos no estén previamente definidos, los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras de edificación proyectadas serán establecidos en el momento de concesión de la correspondiente licencia municipal.

F. Los citados plazos también se establecerán en relación con las obras de urbanización que, en su caso, deban ejecutarse complementaria y simultáneamente a la edificación.

G. Por su parte, siempre que se acuerde la formulación de planeamiento de desarrollo, éste fijará el plazo en el que se ha de proceder a la solicitud de las correspondientes licencias, así como, en su caso, los de inicio y finalización de las edificaciones proyectadas.

H. Se consolidan los plazos establecidos en todas esas materias tanto en el planeamiento urbanístico consolidado por este Plan General, como en los proyectos promovidos para su desarrollo y ejecución.

4. Ejecución de obras y ejercicio de actividades en edificaciones existentes en ámbitos clasificados como suelo urbano en los que se prevé la formulación de planeamiento especial.

A. Oro har, dagokion plan berezia formulatu eta onartzen ez den bitartean, aipatutako eremuetan dauden eraikinek, betiere garai hartan indarrean zegoen Hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101.3.c) artikuluan aipatzen diren eraikinei dagokien izaera izango dute.

B. Plan berezi hori onartzen ez den bitartean, eraikin horietan ezingo dira egin ordeztzeko, altxatzeko, handitzeko obrak edo eraikigarritasun urbanistikoa gehitzen dutenak. Hala ere, beharrezkoak diren obrak egin ahal izango dira haiek mantentzeko eta kontserbatzeko, bai eta horietan baimendutako erabilerak eta jarduerak garatzeko ere.

C. Plan berezia onartzen ez den bitartean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzeko baimena emango da, artikulua horietan araututako behin-behineko baldintzetan.

5. Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoak garatu eta gauzatzea.

Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoen garapena eta egikaritzea indarrean dagoen legerian eta, haren garapenean, Hirigintza-plangintzan, Plan Orokor hau barne, ezarritako irizpideetara egokituko dira.

139. artikulua. Lurzoru urbanizagarri sektorizatuan eraikitzeo ahalmena erabiltzeko araubidea.

1. Oro har, dagokion plan xehatua formulatu eta onartzen ez den bitartean, urbanizagarri gisa sailkatutako eremuetan dauden eraikinek, betiere garai hartan indarrean zegoen Hirigintza-antolamenduan xedatutakoaren arabera eraiki baziren, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101.3.c) artikuluan aipatzen diren eraikinei dagokien izaera izango dute.

2. Plangintza xehatu hori onartzen ez den bitartean, eraikin horietan ezingo dira egin ordeztzeko, altxatzeko, handitzeko obrak edo eraikigarritasun urbanistikoa gehitzen dutenak. Hala ere, beharrezkoak diren obrak egin ahal izango dira haiek mantentzeko eta kontserbatzeko, bai eta horietan baimendutako erabilerak eta jarduerak garatzeko ere.

3. Plangintza xehatua onartzen ez den bitartean, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 36. eta 37. artikuluetan aipatutako erabilerak ezartzeko baimena emango da, artikulua horietan araututako behin-behineko baldintzetan.

4. Aipatutako plangintza xehatuak eta, hala badagokio eta haren garapenean, bertan mugatutako jarduketa integratuko eremu bakoitzaren Urbanizazio Jarduketa Programak zehaztuko dituzte eraikitzeo lizentziak eskatzeko epeak, bai eta, hala badagokio, obren hasierari eta amaierari dagozkionak ere.

5. Sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoen garapena eta egikaritzea dagokionez indarrean dagoen legerian eta, haren garapenean, Hirigintza-plangintzan, Plan Orokor hau barne, ezarritako irizpideetara egokituko da.

140. artikulua. Lurzoru urbanizaezinean erabakitzeo eta baimendutako jarduerak a ezartzeko ahalmena erabiltzeko araubidea.

1. Irizpide orokorrak.

Lurzoru urbanizaezinean eraikitzeo eta jarduerak ezartzeko ahalmena indarreko Hirigintza-legerian, Plan Orokor honetan eta, hala badagokio, plan hau garatzeko sustatzen den plangintzan xedatutakoari egokituko zaio.

A. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan especial, las edificaciones existentes en los citados ámbitos, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo «101.3.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

B. En tanto no sea aprobado dicho plan especial, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

C. En tanto no sea aprobado el plan especial, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

5. Desarrollo y ejecución de las dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuarán a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General.

Artículo 139. Régimen de ejercicio de la facultad de edificar en suelo urbanizable sectorizado.

1. Con carácter general, en tanto no sea formulado y aprobado el correspondiente plan pormenorizado, las edificaciones existentes en los ámbitos clasificados como urbanizables, siempre que hubiesen sido construidas en su momento de conformidad con lo dispuesto en la ordenación urbanística entonces vigente, tendrán la condición propia de las edificaciones preexistentes a las que se hace referencia en el artículo «101.3.c» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006.

2. En tanto no sea aprobado dicho planeamiento pormenorizado, las citadas edificaciones no podrán ser objeto de obras de sustitución, levante, ampliación o incremento de edificabilidad urbanística. Ahora bien, podrán ser objeto de las obras necesarias tanto para su mantenimiento y conservación, como para el desarrollo en las mismas de usos y actividades autorizados.

3. En tanto no sea aprobado el planeamiento pormenorizado, se autorizará la implantación de los usos mencionados en los artículos 36 y 37 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, en las condiciones de provisionalidad reguladas en los mismos.

4. El citado planeamiento pormenorizado y, en su caso y en su desarrollo, el Programa de Actuación Urbanizadora de cada uno de los ámbitos de actuación integrada delimitados en aquél, definirán los correspondientes plazos para la solicitud de las licencias de edificación, así como, en su caso, los referidos al inicio y finalización de las obras correspondientes.

5. El desarrollo y la ejecución de las dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales se adecuará a los criterios establecidos a ese respecto tanto en la legislación vigente como, en su desarrollo, en el planeamiento urbanístico, incluido este mismo Plan General.

Artículo 140. Régimen de ejercicio de la facultad de edificar e implantar actividades autorizadas en suelo no urbanizable.

1. Criterios generales.

El ejercicio de la facultad de edificación e implantación de actividades en el suelo no urbanizable se acomodará a lo dispuesto tanto en la vigente legislación urbanística como en este Plan General, y en el planeamiento que, en su caso, se promueva en su desarrollo.

2. Landa-erabilerak eta herri-lanei lotutako erabilerak ezartzea.

A. Erabilera horiek ezartzeko, aplikatzekoa den sektoreko legeriarekin bat datorrela egiaztatzen duen ziurtagiria beharko da, kasu bakoitzean eskumena duen administrazioako erakundeak emana.

B. Baldintza horretatik kanpo geratzen dira nekazaritza-ustiategi ez-profesionalizatuak, eta horiek ezartzeko nahikoa izango da udal-lizentzia zuzenean eskatzea.

3. Baimendutako beste erabilera batzuk ezartzea.

A. Plan Orokor hau onartu aurretik zeuden eta Hirigintza-plangintzak finkatzen zituen eraikinei lotutako erabilerak.

Plan honetan, plangintzan eta haren garapenean sustatzen diren proiektuetan azaldutako salbuespenekin, eraikin horiek finkatutzat joko dira beren baldintzatzaile guztiekin (eraikuntza-aren parametro formalak: altuera, solairu kopurua, oinplanoaren okupazioa, lotutako partzela; mugekiko distantziak; etab.).

Salbuespen horiek, besteak beste, antolamendutik kanpo deklaratu diren edo deklaratzaren diren eraikinei eragiten diete, txabolak, teilapeak, gehigarri prekarioak eta ingurunea degradatzen duten ko gainerako elementuak barne. Ondorio horietarako, eraikin horiek ez dira lehendik dauden eraikintzat hartuko.

Finkatutako eraikin horiek kasu bakoitzean baimendutako erabilerak ezartzeko erabili ahal izango dira, eta, berariaz kontrakoa adierazi ezean, ez da beharrezkoa izango eraikin berrietarako ezarritako baldintzak betetzea (gutxienezko partzela; distantziak; eraikigarritasuna; eta abar).

Nolanahi ere, erabilera horiek baimentzeko, indarrean dagoen Hirigintza-legerian araututako irizpideak eta izapideak bete beharko dira, eta indarrean dagoen Hirigintza-plangintzan, Plan hau barne, ezarritako baldintzak bete beharko dira, bereziki eragindako ingurunea garbitzeari eta txukuntzeari dagokionez, eta dauden eranskinak, txabolak, instalazioak eta abar eraisteari dagokionez, horiek mantentzeak dakarren degradazioa ezabatzeko.

B. Eraikin berriei lotutako erabilerak edo eraikuntza berriak egitea eskatzen dutenak.

Lurzoru urbanizaezinean erabilera berriak ezartzeko baimena izan dezaketen jarduera ez-landatarretarako eraikin berrietan (interés publikoko erabilerak: ekipamenduko eta hirugarren sektoreko erabilerak; zerbitzu pribatuetako azpiegiturak, eta abar), alde aurretik plan berezi bat formulatu eta onartu beharko da, eraikigarritasunaren, eraikigintzaren eta erabileraren berriazko baldintzak definituko dituen, indarrean dagoen Hirigintza-legerian edo Plan Orokor honetan aurreikusitako kasuetan.

Ez da beharrezkoa izango plan berezi hori egitea zerbitzu-azpiegitura puntualak eta irismen mugatuak ezartzeko.

Plan hori indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartuko da. Ahal den guztietan, 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 28.5.a artikuluan aurreikusitako jarduketaren herri onura deklaratzeko jarduketak jasoko dira haien tramitean. Horretarako, plan berezia Gipuzkoako Foru Aldundiari igorriko zaio, adierazpen hori egin dezan.

4. Lehendik dauden eraikinak.

Aurreko ondorioetarako, lehendik dauden eraikintzat hartuko dira, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako irizpideetara egokituta egonik, auri-egoeran ez daudenak eta hurrengo artikuluan xedatutakoaren arabera antolamenduz kanpokotzat deklaratu ez direnak.

2. Implantación de usos rurales y de usos vinculados a las obras públicas.

A. La implantación de los citados usos exigirá la certificación previa de su adecuación a la legislación sectorial aplicable, emitida por el organismo de la Administración competente en cada caso.

B. Quedan excluidos de este requisito los usos de explotación agraria no profesionalizados, para cuya implantación bastará con la solicitud directa de licencia municipal.

3. Implantación de otros usos autorizados.

A. Usos vinculados a edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan General y consolidadas por el planeamiento urbanístico.

Con las salvedades expuestas en este mismo Plan y en el planeamiento y en los proyectos que se promuevan en su desarrollo, dichas edificaciones se entenderán consolidadas con sus diversos condicionantes (parámetros formales de la edificación: altura, número de plantas, ocupación en planta; etc.; parcela vinculada; distancias a linderos; etc.).

Esas salvedades afectan, entre otras, a las edificaciones declaradas o que se declaren fuera de ordenación, incluidas las chabolas, tejavanos, añadidos precarios y demás elementos degradantes del entorno. Estas edificaciones no serán consideradas a esos efectos como edificaciones existentes.

Las citadas edificaciones consolidadas podrán destinarse a la implantación de los usos autorizados en cada caso, sin que, salvo que expresamente se indique lo contrario, resulte necesario el cumplimiento de los requisitos establecidos para las nuevas edificaciones (parcela mínima; distancias; edificabilidad; etc.).

En todo caso, la autorización de esos usos se ajustará a los criterios y trámites regulados en la vigente legislación urbanística, y se condicionará al cumplimiento de los requisitos establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, incluido este Plan, en particular en lo referente a la limpieza y adcentamiento del entorno afectado, y al derribo de los anejos, chabolas, instalaciones, etc. existentes en su caso, con el fin de eliminar la degradación que su mantenimiento supone.

B. Usos vinculados y/o que requieran la construcción de nuevas edificaciones.

La implantación en suelo no urbanizable de nuevos usos en nuevas edificaciones destinadas a actividades no rurales susceptibles de ser autorizadas (usos de interés público: usos de equipamiento y terciarios; infraestructuras de servicio privadas; etc.) requerirá la previa formulación y aprobación de un plan especial que defina los condicionantes específicos de edificabilidad, edificación y uso, en los supuestos así previstos bien en la legislación urbanística vigente, bien en este Plan General.

No será necesaria la formulación de dicho plan especial para la implantación de infraestructuras de servicios de carácter puntual y/o limitado alcance.

Ese plan será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente. Siempre que resulte posible, se insertarán en su tramitación las actuaciones necesarias para la declaración del interés público de la actuación prevista en el artículo «28.5.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006. Con ese fin, el plan especial será remitido a la Diputación Foral de Gipuzkoa a los efectos de la emisión de dicha declaración.

4. Edificaciones existentes.

A los efectos anteriores, se considerarán existentes las edificaciones que, estando ajustadas a los criterios establecidos en el artículo 30 de la citada Ley del Suelo y Urbanismo, no se encuentren en estado de ruina ni hayan sido declaradas fuera de ordenación conforme a lo dispuesto en el siguiente artículo.

Eraikin horietan edozein esku-hartze mota planteatzen bada, dela obrak egiteko, dela jarduerak garatzeko edo ezartzeko, honako alderdi hauek egiaztatu eta justifikatu beharko dira, behar besteko zehaztasunez eta zorrotasunez:

A. Eraikinaren beraren existentzia.

Existentzia hori egiaztatzeko, besteak beste, honako alderdi hauek justifikatu beharko dira:

– 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 30. artikuluan ezarritako baldintzak betetzen dituela.

– Une horretan indarrean dagoen Hirigintza-araubidearen arabera eraikia dela, dagokion udal-lizentzia eskuratu ondoren.

– Plan Orokor honek eta bera garatzeko sustatutako plangintzak plangintzaren kontrakotzat edo antolamendutik kanpokotzat joa ez izatea.

B. Egoera eta Kontserbazioa, ezaugarri formalak (oinplano okupazioa, lerrokadurak, altuera, solairu kopurua, etab.) eta Hirigintza-eraikigarritasuna.

C. Orain dituen eta lehen xedatuta izan dituen erabilerak eta jarduerak.

Testuinguru horretan, bizitegi-erabilerak ezartzea planteatzen bada, egiaztatu beharko da legez erabilera horretara xedatua egon dela Plan Orokor hau onartu aurreko aldian.

Horri dagokionez, Plan Orokor hau indarrean sartu aurreko aldian administrazio-erabakiak esplizituki edo inplizituki hartutako erabakiz eraikin jakin bat bizitegi-erabileraz bestelako erabileretarako xedatu bada Plan onartu aurre-aurreko unean, ulertuko da iraganean beste erabilera bat izan duela, eta ez bizitegi-erabilera.

D. Indarrean dagoen Hirigintza-plangintzan eta aplikatze-koak diren gainerako lege-xedapenetan (lurralde-antolamenduko tresnak barne) ezarritako Hirigintza-erregimenera egokitzea.

5. Erregistroko egiaztapena eskatzea.

Hirigintza-arau horiek, lehendik dauden eraikinetan edo eraikin berrietan erabilera karakteristikoak edo onargarriak ezartzeko jarduketak baimentzea eraikin horiek lur-azalera jakin bati lotzeko baldintzapean egiten den kasuetan, dagokion lehen erabilerako lizentzia emateko eta/edo baliozkotzeko, aldez aurretik edo ondoren, Jabetza Erregistroan aipatu lotura formalizatu dela egiaztatzen duen ziurtagiria aurkeztu beharko da.

6. Ingurumen-ebaluazioa.

Lurzoru urbanizaezinean baimendutako obra eta jarduketan, baimendutako jarduerak ezartzekoak barne, dagokien ingurumen-ebaluazioa egingo da, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako kasu eta baldintzetan.

141. artikulua. Plangintzarekin bat ez datozen edota antolamendutik kanpo dauden eraikinak, instalazioak eta erabilerak.

1. Irizpide orokorrak.

A. Oro har, eta berariaz ezartzen diren salbuespenei kalterik egin gabe, plangintzan (Plan honetan nahiz beronen garapeneko plangintzan) ezarritako Hirigintza-erregimenarekin bat ez datozen eraikinak, instalazioak eta erabilerak antolamendutik kanpo edo Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozela deklaratzeko da.

B. Egoera hori existitzen dela ulertuko da, bai plangintza horretan berariaz eta banaka adierazten denean, bai, zehaztapen hori egin ez arren, kasuan kasuko eraikinak eta erabilerak

Siempre que se plantee cualquier tipo de intervención en dichas edificaciones, sea para la realización de obras o para el desarrollo o implantación de actividades, se deberán acreditar y justificar, con la debida precisión y rigurosidad, los siguientes extremos:

A. La propia existencia de la edificación.

La acreditación de dicha existencia estará asociada, entre otros, a la justificación de los siguientes extremos:

– Cumplir los requisitos establecidos en el citado artículo 30 de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

– Haber sido construidas de conformidad con el régimen urbanístico vigente en su momento, previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

– No haber sido declarada disconforme con el planeamiento y/o fuera de ordenación tanto por este Plan General como por el planeamiento promovido en su desarrollo.

B. Su situación y estado de conservación, sus características formales (ocupación en planta, alineaciones, altura, número de plantas, etc.) y su edificabilidad urbanística.

C. Su destino a unos u otros usos y actividades tanto en el presente como en el pasado.

En ese contexto, siempre que se plantee la implantación de usos residenciales, deberá acreditarse su destino legal a ese uso en el período anterior a la aprobación de este Plan General.

A ese respecto, siempre que en el período anterior a la entrada en vigor de este Plan General se hayan adoptado decisiones administrativas que de forma explícita o implícita conlleven el destino de una determinada edificación a usos diversos del residencial en el momento inmediatamente anterior al indicado momento, se entenderá que en el citado pasado ha sido destinado a esos otros usos y no a los de carácter residencial.

D. Su adecuación al régimen urbanístico establecido tanto en el planeamiento urbanístico vigente, como en las restantes disposiciones legales, incluidos instrumentos de ordenación territorial, de aplicación.

5. Exigencia de acreditación registral.

En todos aquellos casos en los que estas Normas Urbanísticas condicionan la autorización de actuaciones de implantación de usos característicos o admisibles en edificaciones preexistentes o nuevas a la vinculación a las mismas de una determinada superficie de terreno, la concesión y/o validez de la correspondiente licencia de primera utilización se condicionará a la previa y/o posterior presentación de certificación del Registro de la Propiedad acreditativa de la formalización de la indicada vinculación.

6. Evaluación ambiental.

Las obras y actuaciones autorizadas en el suelo no urbanizable, incluidas las de implantación de actividades asimismo autorizadas, serán objeto de la correspondiente evaluación ambiental en los supuestos y condiciones establecidos en la legislación vigente en la materia.

Artículo 141. Edificaciones, instalaciones y usos disconformes con el planeamiento y/o fuera de ordenación.

1. Criterios generales.

A. Con carácter general, y sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se establezcan expresamente, se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones, instalaciones y usos no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, bien sea este mismo Plan General, bien el planeamiento promovido en su desarrollo.

B. Se entenderá existente esa situación tanto en los supuestos en los que la misma se indique de forma expresa e individualizada en el citado planeamiento, como en aquellos otros

ez datozenean bat plangintzan onartu eta ezarritako Hirigintza-araubidearekin.

C. Horiek guztiak, oro har, indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako Hirigintza-araubideari lotuta daudela ulertuko da (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 101. artikulua). Oro har, baita ere, haietan baimendu daitezkeen obrak eta jarduketak ere egokitu beharko dira, besteak beste, artikulua horren 5. apartatuan ezarritako irizpideetara.

2. Hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarria.

A. Hirigintza-plangintzan ezarritako aurreikuspenak egikaritzea eragozten duten eraikinak eta instalazioak antolamendutik kanpo daudela eta/edo Hirigintza-antolamenduekin bat ez datozela deklaratzeko da.

B. Testuinguru orokor horretan, eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 101.3.a) artikuluan xedatutakoaren arabera, antolamenduz kanpokotzat jotzen dira honako hauek:

a) Jarduera integratuen araubidean Hirigintza-garapen berrien xede diren eremuetan kokatuta dauden aipatutako eraikinak eta instalazioak, betiere dagokion antolamendu xehatua Plan Orokor honetan definitzen bada eta horrekin bat ez badatzo.

b) Zuzkidura publikoak -orokorrak zein lokalak- egikaritzeko aurreikuspenen eraginpean dauden lursailetan dauden eraikinak eta instalazioak, zuzkidurak egikaritzeko epe edo muga jakin bat ezarrita dutenean.

c) Aurreko lursailetan eta eraikinetan garatutako erabilerrak.

Eraikin horietan xede duten erabilera horretarako beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak bakarrik egin ahal izango dira, betiere Plan Orokor hau edo planak kontsolatua den eta deklarazio horren jatorria den plangintza onartu aurreko aldian xede hori benetan izan badute.

C. Ondoren adierazten den salbuespenarekin, jarduketa integratuen araubideko Hirigintza-garapen berrien xede diren hiri-lurzorua eta lurzoru urbanizagarriaren eremuetan ezarritako eraikinak, instalazioak eta erabilerrak alde aurrekoak direla ulertuko da, baldin eta plangintza xehakaturik egitea aurrekusten bada, haien antolamendu xehatua zehazteko.

2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 101. artikulua 5. paragrafoan haientzat ezarritako Hirigintza-araubidearen testuinguruan, baimendu egiten da eraikin horietan beharrezko jotzen diren obrak eta jarduketak egitea, haien xedearekin bat etorritik, betiere Plan Orokor hau onartu aurreko aldian xede hori benetan izan badute.

Aipatutako salbuespenak eremu horietan kokatutako lurretan dauden eta sistema orokorren sarean integratutako zuzkidura publikoetara xedatzen diren eraikinei, instalazioei eta erabilerrari eragiten die. Ulertuko da horiek guztiak antolamenduz kanpoko araubideari lotuta daudela, aurreko «B» apartatuan aipatu den gisara.

D. Egokitutako jotzen diren salbuespenei kalterik egin gabe, plangintzan ezarritako Hirigintza-erregimenarekin bat ez datozenean gainerako eraikinak eta instalazioak 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 31.3 artikuluan araututako desadostasun-araubidearen mende daudela ulertuko da.

3. Lurzoru urbanizaezina.

A. Plangintzarekin bat ez datozela deklaratzeko da:

en los que, sin darse esa precisión, las correspondientes edificaciones y usos no sean acordes con el régimen urbanístico aprobado y establecido en él.

C. Todas ellas se entenderán sujetas, con carácter general, al régimen urbanístico establecido en la legislación urbanística vigente (artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006). También con carácter general, las obras y actuaciones autorizables en ellos deberán adecuarse a, entre otros, los criterios establecidos en el apartado 5 de dicho artículo.

2. Suelos Urbano y Urbanizable.

A. Se declaran fuera de ordenación y/o disconformes con la ordenación urbanística las edificaciones e instalaciones cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico.

B. En ese contexto general, y de conformidad con lo dispuesto en el artículo «101.3.a» de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se declaran fuera de ordenación:

a) Las edificaciones e instalaciones mencionadas emplazadas en los ámbitos objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que la correspondiente ordenación pormenorizada se defina en este Plan General y aquéllas no sean acordes con ésta.

b) Las edificaciones e instalaciones existentes en los terrenos afectados por previsiones de ejecución de dotaciones públicas tanto generales como locales para las que se fija un determinado plazo u horizonte de ejecución.

c) Los usos desarrollados en los anteriores terrenos y edificaciones.

Se autoriza, exclusivamente, la ejecución en esas edificaciones de aquellas obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación bien de este Plan General bien del planeamiento consolidado por el mismo y en el que tenga su origen la citada declaración, hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

C. Con la salvedad que se indica a continuación, se entenderán preexistentes las edificaciones, instalaciones y usos implantados en los ámbitos urbanos y urbanizables objeto de nuevos desarrollos urbanísticos en régimen de actuaciones integradas, siempre que se prevea la formulación de planeamiento pormenorizado a los efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada.

En el contexto del régimen urbanístico establecido para las mismas en el apartado 5 del citado artículo 101 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, se autoriza la ejecución en esas edificaciones de las obras y actuaciones que se estimen necesarias para su uso y utilización acordes con el destino de los mismos, siempre que en el período inmediatamente anterior a la aprobación de este Plan General hayan sido objeto real y efectivo de ese destino.

La indicada salvedad afecta a las edificaciones, instalaciones y usos existentes y desarrollos en terrenos ubicados en esos ámbitos, que se destinan a dotaciones públicas integradas en la red de sistemas generales. Todos ellos se entenderán sujetos al régimen de fuera de ordenación al que se ha hecho referencia en el anterior apartado «B».

D. Sin perjuicio de las salvedades que, en su caso, se estimen oportunas, las restantes edificaciones e instalaciones no acordes con el régimen urbanístico establecido en el planeamiento, se entenderán sujetas al régimen de disconformidad regulado en el artículo «101.3.b» de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

3. Suelo No Urbanizable.

A. Se declaran disconformes con el planeamiento:

– Lurzoru urbanizaezinean dauden eta Plan Orokor honetan erabilera orokorreko eremu berezietarako ezarritako eraikingintza eta erabilera-araubide orokorrek bat ez datozen eraikinak eta erabilerak.

– Lehendik dauden eraikin eta instalazioak, horiek mantenduta ezin badira gauzatu Plan honetan aurreikusitako zuzkidura publikoak ezartzeko, handitzeko eta abarretarako aurreikuspenak, bai eta, beren ezaugarriak direla-eta, berariaz debekatuta ko erabilerak ezartzeko soilik erabil daitezkeen guztiak ere.

Eraikin eta instalazio horiek indarrean dagoen Hirigintza-legerian ezarritako araubideari atxikita daudela ulertuko da.

B. Antolamenduz kanpokotzat jotzen dira txabolak, teila-peak, prekarioko eranskinak eta landa-ingurunean dauden gainerako elementuak, horiek mantentzea ingurune hori natura, ingurumen eta paisaia-baldintza egokietan zaintzearen eta, hala badagokio, lehengoratzearen aurkakoa bada; horregatik, hain zuzen, kendu egin behar dira.

C. Antolamenduz kanpokotzat deklaratu ez diren eraikin eta instalazioetan, Plan honetan ezarritako zehaztapenen bat betetzen ez badute, Udalak eskatu ahal izango du zehaztapen horietara guztiz edo partzialki egokitzeko, eraikin edo instalazio horiek kokatzen diren finkari eragiten dion edozein Hirigintza-lizentzia eman aurretik edo aldi berean.

D. Eraikin bat existitzen den ala ez ulertzeko, eta finkatutzat edo antolamenduz kanpokotzat jotzeko, aurreko artikuluko 4. atalean xedatutakoari jarraituko zaio.

142. artikulua. Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrietan onura publikoko edo gizarte intereseko behin-behineko erabilerak ezartzea.

1. Udalak, hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatutako titulartasun publiko edo pribatuko lursail hutsetan, plangintza gerora gauzatzea zailtzen ez duten interes publikoko behin-behineko erabilerak ezartzea erabaki ahal izango du, horiek garatzeko eskatzen diren Hirigintza-proiektuak behin betiko onartzen ez diren bitartean. Erabilera horiek dira, besteak beste, automobilen, autobusen eta kamioien aparkalekuak.

2. Horretarako, lursailak aurreikusitako erabilerara egokitzeko proiektua onartu beharko du, eragindako eremuan duen eraginaren azterketa barne, eta, hala badagokio, eta eragindako jabeekin dagokion akordioa iristea eragotzi gabe, horien aldi baterako erabileraren desjabetze-espeditentia izapidetu beharko du.

3. Lur horiek erabiltzaileari utzi egin beharko dio Udalak, edo beste titular batzuei lurren erabilera eskualdatu bazaie haiei utzarazi beharko dizkie, hilabete bateko epean, plangintza-aurreikuspenen araberakoa den eraikuntza edo urbanizazio lana hasi behar dutela titularrek idatziz jakinarazten duten unetik hasita.

4. Udalak bere kontura kendu beharko ditu okupatutako lursailen gainean egindako eraikuntza edo urbanizazio-elementu guztiak, baldin eta horiek plangintza garatzeko egin beharreko obrak oztopatzen edo horien kostua handitzen badute. Ordaindu beharreko kalte-ordainetatik, berriz, lurren behin betiko urbanizazioan berrirabil daitezkeen eta eginak dituen egokitzapen-obren kostua kendu ahal izango du.

– Las edificaciones y usos existentes en el suelo no urbanizable no acordes con el régimen general de edificación y uso establecido para las distintas zonas de uso global diferenciadas en el mismo en este Plan General.

– Los edificios e instalaciones existentes cuyo mantenimiento impida la ejecución de las previsiones de implantación, ampliación, etc. de dotaciones públicas previstas en este Plan, así como todos aquéllos que, por sus características, puedan destinarse exclusivamente a la implantación de usos prohibidos de manera expresa.

Dichos edificios e instalaciones se considerarán adscritos al régimen establecido en la vigente legislación urbanística.

B. Se declaran fuera de ordenación las chabolas, tejavnas, añadidos en precario y demás elementos existentes en el medio rural, cuyo mantenimiento resulta contrario a la preservación y, en su caso, restauración de dicho medio en las condiciones naturales, ambientales y paisajísticas adecuadas, y que, precisamente por ello, deben ser eliminadas.

C. En los edificios e instalaciones no declarados fuera de ordenación, que incumplan alguna de las determinaciones establecidas en este Plan, el Ayuntamiento podrá exigir su adecuación, total o parcial, a aquéllas, 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.

D. A los efectos de entender que una edificación existe o no, y de su consideración como consolidada o fuera de ordenación, se estará a lo que resulte de lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

Artículo 142. Implantación de usos provisionales de utilidad pública o interés social en los suelos urbano y urbanizable.

1. El Ayuntamiento podrá acordar la implantación de usos provisionales de interés público que no dificulten la posterior ejecución del planeamiento en terrenos vacantes de titularidad pública o privada clasificados como suelo urbano o urbanizable, en tanto no se aprueben definitivamente los proyectos urbanísticos exigidos para su desarrollo. Cabe considerar como tales usos, entre otros, los aparcamientos de automóviles, autobuses y camiones.

2. Para ello, deberá aprobar el proyecto de adecuación de los terrenos al uso previsto que incluirá un estudio de la incidencia del mismo en el ámbito afectado y tramitar, en su caso y sin perjuicio del correspondiente acuerdo con los propietarios afectados, el correspondiente expediente de expropiación del uso temporal de los mismos.

3. El Ayuntamiento deberá cesar, o imponer, a otros titulares a los que se hubiese transmitido el uso de los terrenos, el cese efectivo de la utilización de los mismos en el plazo de un mes a partir de la notificación por escrito por parte de su titular o titulares solicitando su ocupación para el comienzo de las obras de edificación o urbanización de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. El Ayuntamiento deberá eliminar a su cargo la totalidad de los elementos de edificación o urbanización realizados sobre los terrenos ocupados que entorpezcan o incrementen el costo de las obras a realizar en desarrollo del planeamiento, pudiendo, recíprocamente, deducir de las indemnizaciones a abonar, el costo de las obras de acondicionamiento realizadas que puedan ser reutilizadas en la definitiva urbanización de los terrenos.

ZORTZIGARREN TITULUA

LIZENTZIAK ESKATZEKO ETA IZAPIDETZEKO ERA ETA, HALABER, HORIEI DAGOZKIEN PROIEKTUEN EDUKIA ERREGULATZEKO ORDENANTZAK

I. KAPITULUA. LIZENTZIA ESKURATZEKO PROZEDURA

143. artikulua. *Lizentzia behar duten egintzak.*

Eraikitzeo egintza orok udalaren nahitaezko lizentzia beharko du. Era berean, lizentzia lortu beharko da eraikinen barruko eta kanpoko elementuak egokitu, eraberritu, birgaitu eta ordezkatzeko obra guztietarako.

Lizentzia beharko dute, halaber, lurzoruan eta zorupean gauzatutako ondoko egintzek: hiri-partzelazioak, lur-mugimenduak, harri-lubetak, oin berriko obrak, lehendik dauden eraikinen egitura edo kanpoko itxura aldatzen duten lanak, eraikinen lehenengo erabilerak eta erabilera aldaketakoak, eraikuntzen eraispenak, bide publikotik ikusteko moduan propaganda-kartelak jartzeak, zuhaitz-mozketek, sasi erretzeak eta planoetan seinalatutako gainerako egintzak. Eraikitzeo eta lurzoria erabiltzeko egintzak partikularrek jabari publikoko lurretan egiten dituztenean, lizentzia ere eskatuko da, jabari publikoaren erakunde titularrak eman beharreko baimenak edo emakidak alde batera utzi gabe.

Aipatutako kasuez gain, lizentziapekoak izango dira baita ere Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 207 artikulua jasotzen diren egintzak.

Zerbitzu-jardueretara oztoporik gabe iristeari eta zerbitzuetan oztoporik gabe jarduteari buruzko azaroaren 23ko 17/2009 Legearen arabera, Euskal Herriko ingurugiroa babesteko otsailaren 27ko 3/1998 Lege Orokorraren arabera, Merkataritza eta zenbait zerbitzu liberalizatzeo premiazko neurriei buruzko abenduaren 26ko 12/2012 Legearen arabera, eta Telekomunikazioei buruzko maiatzaren 9ko 9/2014 Lege Orokorraren 34. artikuluan arabera, lizentzia eskuratzetik salbuetsita egongo da, kasuan kasuko zirkunstantziak aintzat hartuta.

Ez da inola ere ulertuko administrazio-isiltasunez lizentzia eskuratu denik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen edo, onartzen denetik aurrera, Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aginduen aurka.

Aurreko paragrafoaren kasuan, lizentziaren eskatzaileak proiektuaren zehaztapenak gauzatzen dituztenean, ez da haren aldeko kalte-ordainik izango, baldin eta ondoren agintzen bada jarduerak etetea edo egindakoa eraistea.

Ingurumena babesteko 3/1998 Lege Orokorraren 56. artikuluan ezarritakoaren arabera, 7/2012 Legeak sartutako aldaketan ondoren idatzita geratu den bezala, Udalarik dagokio sailkatutako jarduerak ezarri, handitu edo aldatzearen gainean erabakitzea. Eskumen hori aipatutako legean eta lege hori garatzeko ematen den araudian ezarritakoaren arabera baliatuko da.

Jarduera sailkatuak 3/1998 Legearen II. eranskinean jasota daude, eta bi ataletan banatuta (A eta B), jarduera horiek ezartzeko egin beharreko izapideen arabera.

a) Eranskin horretako A atalean jasotako jarduerak ezarri aurretik, sustatzaileak dagokion jarduera-lizentzia eskatu beharko dio Udalari.

b) Eranskin horretako B atalean jasotako jardueren kasuan, sustatzaileak, jarduera hasi aurretik, Udalarik jakinarazi beharko dio, 3/1998 Legearen 62 bis artikuluan adierazitako dokumentazioa aurkeztuz.

TÍTULO OCTAVO

ORDENANZAS REGULADORAS DE LA SOLICITUD Y TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS, ASÍ COMO DEL CONTENIDO DE LOS CORRESPONDIENTES PROYECTOS

CAPÍTULO I. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIA

Artículo 143. *Actos sujetos a licencia.*

Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal. Asimismo será necesaria la obtención de licencia para todas aquellas obras de adecuación, reforma, rehabilitación y sustitución de elementos interiores y exteriores de las edificaciones.

Estarán sujetos igualmente a licencia los actos del suelo y el subsuelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las escolleras, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, las talas de árboles, quema de rastrojos y demás actos que se señalen en los planos. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realicen por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

Además de los supuestos mencionados, estarán, asimismo, sujetos a licencia los actos recogidos en el art. 207 de la Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

De acuerdo a la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio como a la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, en su artículo 34, queda eximida la obtención de las citadas licencias en función de las circunstancias que concurren en cada caso.

En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de las prescripciones de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo o del Plan General de Ordenación Urbana a partir de su aprobación definitiva.

Cuando, en el supuesto del párrafo anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 56 de la ley 3/1998, general de protección del medio ambiente, tal como ha quedado redactada tras las modificaciones introducidas por la ley 7/2012, corresponde al Ayuntamiento actuar sobre la implantación, ampliación o reforma, de las actividades clasificadas. Esta competencia será ejercida de acuerdo con lo establecido en la citada ley y en la normativa de desarrollo que se dicte.

Las actividades clasificadas quedan recogidas en el Anexo II de la citada ley 3/1998 y distribuidas entre dos apartados (A y B), de acuerdo con la tramitación necesaria para su implantación.

a) Antes de la implantación de las actividades incluidas en el Apartado A del citado anexo el promotor debe solicitar al Ayuntamiento la correspondiente licencia de actividad.

b) En el caso de las actividades incluidas en el Apartado B del citado anexo, el promotor, antes del inicio de la actividad deberá comunicarlo al Ayuntamiento aportando la documentación que se indica en el artículo 62 bis de la ley 3/1998.

144. artikulua. Lizentziak emateko eskumenak.

Lizentziak emateko eskumena Udalari dagokio, indarrean dagoen Hirigintza-legerian aurreikusitako kasuetan izan ezik.

Lizentzia ukatzea arrazoitu egin beharko da.

Udalak, Hirigintza-lizentzien izaera arautuari kalterik egin gabe, eta ondasun publikoak defendatzeko eta berreskuratzeko duen ahalmena baliatuz, lizentzia horiek ematea ukatu ahal izango du, baldin eta obrak, instalazioak edo jarduketak eragindako lursailak edo ondasunak jabari publikoak badira.

145. artikulua. Lizentziak izapidetzea.

1. Udal lizentzia eskatzea.

Obra horietakoren bat egin nahi duen sustatzaileak Errezilgo Udalaren baimena eskatu beharko du.

Lizentzia-eskaeran, interesdunak edo hura ordezkatzeko duen pertsonak sinatuta, sinatzailearen datu pertsonalak jaso beharko dira, bai eta lizentzia eskatzen den eragiketa mota eta egoera ere (obra, jarduera edo instalazioa).

Eskaerarekin batera, egin nahi diren obren proiektuaren hiru ale, teknikari eskudunak idatzita eta dagokion elkargo profesionalean ikus-onetsita, aurkeztu beharko dira, eta kopia bat erantsi euskarri informatikoan. Halaber, Lurzorua kutsaduraz kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legearen 17. artikulua arabera, lurzorua kalitateari buruzko adierazpena egiteko behar den espedientea osatu beharko da jarduera bat instalatzeko edo handitzeko edo lur-mugimendu bat egiteko lizentzia lortu aurretik.

Zuzentzeko moduko akatsak badaude, eskatzaileari jakinaraziko zaizkio, emateko edo ukatzeko epea amaitu baino lehen, 15 eguneko epean zuzendu ahal izan ditzan.

2. Udal lizentzia emateko egintza.

Errezilgo Udalak lizentzia-eskaera baimendu edo ukatuko du, aurkeztutako proiektua indarrean dagoen araudiarekin bat datorren ala ez kontuan hartuta.

Lizentzia emateko egintzan finkatuko da obrak amaitzeko epea.

Udal-tasen behin-behineko likidazioa finkatuko da, eta abal edo fidantza bat eskatuko da, dirutan, proiektuaren xede den partzelari dagozkion urbanizazio-obrak gauzatuko direla bermatzeko, urbanizazio-aurrekontuaren % 75erainokoa, eta komunikabideetan eta instalazioetan obrak egin bitartean eragindako kalteak konpontzeko berme gisa.

Udal-tasak eta bermeak Errezilgo Udalak ezarriko ditu, eta aurkeztutako proiektuaren aurrekontuaren ehuneko bat finkatuko du.

Obra-lizentzia emateko edo ukatzeko erabakiaren jakinarazpena gehienez hiru hilabeteko epean egingo da, lizentzia-eskaera Udalean sartzen den egunetik zenbatzen hasita. Epe horren zenbaketa eten egingo da akatsak zuzentzeko hamabost egunetan.

Hiru hilabete igaro ondoren, akatsak zuzentzeko epea ere igarota, eta ebazpen espresurik jakinarazi ez bada, lizentzia ematea edo ukatzea Toki Korporazioen Zerbitzuen Erregelamenduaren 9.7 artikuluan honetan adierazitakoaren arabera zehaztuko da.

Lizentzia ez da eraginkorra izango harik eta udal erabakian ezarritako baldintzak betetzen ez diren arte eta udal-teknikariaren bategi edo beste pertsona eskudun batek zuinketa egiaztatzeak akta egiten ez duen arte.

Artículo 144. Competencias para otorgar licencias.

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la legislación urbanística vigente.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada.

El Ayuntamiento, sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, podrá denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.

Artículo 145. Tramitación de las licencias.

1. Solicitud de licencia municipal.

El promotor que pretendiese realizar alguna de las obras antes mencionadas deberá solicitar la autorización del Ayuntamiento de Errezil.

La solicitud de licencia, suscrita por el interesado o persona que lo represente, deberá contener los datos personales del firmante y la identificación del tipo y situación de la operación (obra, actividad o instalación) para la que se solicita licencia.

La solicitud deberá ir acompañada por tres ejemplares del proyecto de las obras que se pretenden realizar, redactado por técnico competente y visados en el correspondiente colegio profesional, adjuntándose una copia en soporte informático. Asimismo, en los supuestos contemplados en el art. 17 de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, será preceptiva la formulación del expediente necesario para la declaración de la calidad del Suelo, previamente a la obtención de una licencia de instalación o ampliación de una actividad o ejecución de un movimiento de tierras.

Si resultaren deficiencias subsanables se notificarán al peticionario antes de expirar el plazo de otorgamiento o denegación, para que en el plazo de 15 días pueda subsanarlas.

2. Acto de concesión de la licencia municipal.

El Ayuntamiento de Errezil autorizará o denegará la solicitud de licencia, en función de que el proyecto presentado se ajuste o no a la normativa vigente.

En el acto de concesión de la licencia se fijará el plazo para la terminación de las obras.

Se fijará la liquidación provisional de las tasas municipales y se exigirá un aval o fianza en metálico para garantizar la ejecución de las obras de urbanización que corresponden a la parcela objeto del proyecto de hasta el 75 % del presupuesto de urbanización, y como garantía de la reparación de los daños causados en las vías de comunicación e instalaciones durante la ejecución de las obras.

Tanto las tasas municipales, como las garantías las establecerá el Ayuntamiento de Errezil fijando un tanto por ciento del presupuesto del proyecto presentado.

La notificación de la concesión o denegación de la licencia de obras se realizará en el plazo máximo de tres meses contados desde la fecha del ingreso de la solicitud de licencia en el Ayuntamiento. El cómputo de este plazo quedará suspendido durante los quince días de subsanación de deficiencias.

Si transcurrieran los tres meses, con la prórroga del período de subsanación de deficiencias sin que se hubiera notificado resolución expresa dicha concesión o denegación de licencia se determinará en función de lo expresado por el art. 9.1.7.º del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La concesión de licencia no será efectiva en tanto no se cumplieren las condiciones impuestas en el acuerdo municipal y hasta que no se formalice el acta de comprobación del replanteo por parte de algún técnico municipal u otra persona competente.

3. Lizentzien iraungipena.

Lizentzia emateko egintzak finkatuko ditu obrak hasteko, gehieneko etenaldia egiteko eta obrak amaitzeko epeak, aplikatu beharreko legeriarekin bat etorri kasu bakoitzean.

Eraikitzeo eskubidea iraungi egingo da ezarritako epeak betetzen ez bada, deklarazio formala eginez eta espedientearen interesdunari entzunaldia emanaz.

Eraikitzeo eskubidea iraungitakoan, interesdunak ezin izango du inolako jarduerarik hasi edo berrabiarazi iraungitako lizentziaren babesean, salbu eta, Administrazioak alde aurretik baimena edo agindua emanda, pertsonen eta ondasunen segurtasuna eta egindako eraikuntzaren balioa bermatzeko behar-beharrezkoak diren obrak egiteko bada.

Horri dagokionez, honako irizpide hauek aplikatuko dira:

– Hasteko epea.

Obra handi bat egiteko emandako baimena iraungi egingo da, baldin eta hura ematen denetik sei hilabeteko epean hasten ez bada, salbu eta ezinbesteko kausa bat dagoenean edo jarduerarik ezak Udalaren beraren inposaketa baten ondorio direnean.

Epe hori hiru hilabetekoa izango da obra txikiarako.

– Eten-epea.

Obra-lizentziak iraungi egingo dira, baldin eta hasi ondoren sei hilabetetik gorako epean eteten badira obra handien kasuan, edo hiru hilabetetik gorako epean obra txikietan.

Behin lizentzia bat iraungita eta Udalak etetea jakinarazita, sustatzaileak beste lizentzia bat eskatu beharko du obrak hasi edo jarraitzeko, kasua zein den.

Obra geldiarazi edo eteten bada, zuzendariak edo jabeak Alkatetzari jakinarazi beharko dio, eraikuntza zein egoeratan dagoen jakinda, apaindura publikoa zaintzeko egokia den ebazpena eman dezan.

– Amaitzeko epea.

Udal-korporazioak, lizentzia emateko egintzan, obrak amaitzeko epe bat finkatu ahal izango du. Epe hori igaro eta obrak amaitu ez badira, jabeari ohartarazpena egingo zaio, obrak amaitzeko beste epe bat proposatuz. Sustatzaileak epe hori betetzen ez badu, lizentzia eten egingo da, eta Udalak etetea jakinarazi beharko du.

Era guztietako jarduerak irekitzeko lizentziak eman eta hiru hilabetera iraungiko dira, baldin eta ireki ez badira.

146. artikulua. Lizentziaren balioa eskabidean sartu beharreko berriazko agiriak.

1. Lursailen partzelazioak.

– Memoria bat, proposatutako partzelazioa justifikatuko duena eta HAPO honetako edo berau garatzeko plangintzako zehaztapenetara egokitzen dela egiaztatuko duena. Memoria horretan, partzelatu beharreko finka edo finkak eta ondoriozko partzelak deskribatuko dira.

– Jabetza Erregistroaren ziurtagiria, eragindako finken jabetza-iragurubarrak, kargen egoera eta funtsezko inskripzio datuen deskribapena jasotzen dituen. Azken horiek zehaztasunez egokitu beharko dira benetako inguruabarretara; horretarako, bat ez etortzerik edo zehaztasunik ez badago, inguruabar errealetara egokituko dira aurrez, hipoteka-legerian aurreikusitako prozeduraren bidez.

– Egungo egoeraren plano, aurreko artikuluan adierazitako betekizun orokorrekin. Plano horretan, partzelaren mugak

3. Caducidad de las licencias.

El acto de otorgamiento de licencia fijará los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras, de conformidad en su caso con la legislación aplicable.

El derecho a edificar se extingue por incumplimiento de los plazos fijados, mediante su declaración formal, con expediente tramitado con audiencia del interesado.

Extinguido el derecho a edificar, el interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caducada, salvo, previa autorización u orden de la Administración, las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada.

A ese respecto, serán de aplicación los criterios siguientes:

– Plazo de iniciación.

El permiso concedido para ejecutar una obra mayor, caducará, si no se da comienzo a la misma en el plazo de seis meses contados desde su concesión, salvo que exista una causa de fuerza mayor o porque las inactividades se deban a una imposición del propio Ayuntamiento.

Este plazo será de tres meses para las denominadas obras menores.

– Plazo de interrupción.

Las licencias de obras, caducarán, si iniciadas, quedaran interrumpidas por plazo superior a seis meses en las obras mayores y tres meses en las menores.

Una vez caducada una licencia y notificada la suspensión por el Ayuntamiento, el promotor estará obligado a solicitar nueva licencia para el inicio o continuación de las obras, según los casos.

En caso de paralización de la obra o suspensión, el director de la misma o el propietario, quedará obligado a ponerlo en comunicación de la Alcaldía, para que informada de la situación y estado en el que se encuentra la construcción, adopte la resolución que estime conveniente en defensa del ornato público.

– Plazo de terminación.

La corporación municipal, en el acto de concesión de licencia, podrá fijar un plazo de terminación de las obras. Una vez transcurrido dicho plazo sin que hubieran finalizado las obras, se advertirá al propietario de las mismas proponiendo un nuevo plazo para su finalización. El incumplimiento de este plazo por parte del promotor, supondrá la suspensión de la licencia, que deberá ser notificada por el Ayuntamiento.

Las licencias de apertura de todo tipo de actividades caducarán a los tres meses de su concesión, si no se ha procedido a su apertura.

Artículo 146. Documentación específica a incluir en la solicitud según el carácter de la licencia.

1. Parcelaciones de terrenos.

– Memoria en la que se justifique la parcelación propuesta y su adecuación a las determinaciones del presente PGOU o al planeamiento subordinado que las desarrolle, en la que se describa la finca o fincas a parcelar y las parcelas resultantes.

– Certificado del Registro de la Propiedad en el que consten las circunstancias de dominio de las fincas afectadas, el estado de cargas y la descripción de los datos fundamentales de inscripción de las mismas. Estos últimos deberán ajustarse con exactitud a las circunstancias reales existentes, para lo cual se procede, en caso de desajuste o inexactitudes a su adecuación previa a dichas circunstancias reales existentes, por el procedimiento previsto en la legislación hipotecaria.

– Plano de estado actual con los requisitos generales señalados en el artículo anterior, en el que se graficarán los linderos

grafiatuko dira, eta, hala badagokio, HAen eta erabilera globaleko zonen mugaketak edo partzelak izan ditzakeen afekzio urbanistikoak, eta partzela mugakideen jabeak adieraziko dira.

– Partzelazio planoak, egungo egoeraren planoaren eskala eta baldintza orokor berberekin.

2. Lur-mugimenduak, lur-erazketak, betelanak eta lurberdinketak.

Teknikari eskudunak sinatutako proiektu tekniko bat aurkeztuko da, salbu eta Udalak beharrezkotzat jotzen ez badu, egin beharreko obrak garrantzi txikiagatik. Kasu horretan, Udalbatzak berariaz zehaztuko du aurkeztu beharreko dokumentazioa.

Proiektuak honako agiri hauek jasoko ditu berariaz:

– Memoria, proiektatutako obrak, lanak gauzatzeko programa eta obra bera, bide publikoak eta finka mugakideak direla eta hartu diren zehazketak neurriak deskribatzen dituen, eta obrekin ahalbidetu nahi den erabilerearen behararen justifikatzen duena.

– Egungo egoeraren planoak, ibilgailuen zirkulaziorako hurbilen dagoen bide publikoraino eta obrek uki ditzaketen aldameko partzeletaraino iritsiko dena.

– Proiektu-planoak, egungo egoeraren planoaren eskala berean eginak, dauden lursailen profilak eta proiektatutako profilak definitzen dituztenak.

Udalak, beharrezkotzat jotzen badu, lurren azterketa geoteknikoa eskatu ahal izango du, teknikari eskudun batek egitekoa.

Nolanahi ere, Hondakinak hondakindegietan biltegitratuta eta betelanak eginda ezabatzea arautzen duen otsailaren 24ko 49/2009 Dekretuan eta Lurzorua ez kutsatzeko eta kutsatutakoa garbitzeko otsailaren 4ko 1/2005 Legean xedatutakoa bete beharko dira nahitaez.

Harri-lubetak jarriz gero, konponbidearen egokitasuna justifikatzen duen proiektu bat ere eskatuko da.

3. Eraikinak eta eraikuntzak eraistea.

Eraitsi beharreko eraikinaren edo eraikinen garrantzia txikia dela eta Udalak beharrezkotzat jotzen ez duen kasuetan izan ezik, teknikari eskudunak sinatutako proiektu tekniko bat aurkeztuko da, oro har eskatutakoez gain, honako dokumentu hauek bilduko dituenak:

– Memoria teknikoa, egin beharreko lanen ezaugarriak azaltzen dituen, lanen egitaraua eta koordinazioa adieraziz, bai eta pertsonak eta gauzak babesteko eta, obrari berari, bide publiko-ai eta aldameneko eraikin edo lursailen dagokienez hartu beharreko neurriak ere.

– Eragindako eraikinen egungo egoeraren planoak, oin-plano, altxera eta sekzioetan, gutxienez 1/100 eskalan eginak.

– Eraikin osoaren kanpoaldeko argazkiak, 13 x 18 cm-koak, proiektuaren egileak sinatuak eta errealitatearekin bat datozena adierazten dutenak.

– Eraispin eta obra txiki horietatik sortutako hondakinak Kudeaketaren justifikazioa, indarrean dagoen legeriaren arabera.

4. Eraikintza-obrak (oin berriko eraikinak egitea eta lehendik dauden eraikinak handitu, eraberritu edo finkatzea).

Hiri-lurzoruan oin berriko eraikinak egiten badira orubetzat hartzeko ezaugarriak betetzen ez dituzten lursailen gainean, lizentzia-eskaerak barnean hartuko du interesdunak konpromisoa hartzea beharrezko urbanizazio-obrak egikaritzeko HAPO honetan edo, hala badagokio, hura garatzen duten planetan ezarritakoaren arabera, eta, halakorik ezean, Lurzoruari eta Hiri-gintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritakoaren arabera.

de la parcela y, en su caso, las delimitaciones de las ACU y zonas de uso global o las afecciones urbanísticas que puedan incidir sobre la misma; y se señalarán los propietarios de las parcelas colindantes.

– Plano de parcelación con la misma escala y condiciones generales que el plano de estado actual.

2. Movimientos de tierras, desmontes, rellenos y explanaciones.

Se presentará un proyecto técnico suscrito por facultativo competente, salvo que el Ayuntamiento lo considere innecesario en función de la escasa entidad de las obras a realizar. En tal caso se definirá de forma expresa por la Corporación la documentación a presentar.

El proyecto incorporará específicamente los siguientes documentos:

– Memoria descriptiva de las obras proyectadas, del programa de ejecución de los trabajos y de las precauciones adoptadas en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las fincas colindantes, así como justificación de la necesidad y uso para el cual se ejecutan las obras.

– Plano de estado actual que alcanzará hasta la vía pública de circulación rodada más próxima y a las partes de las parcelas colindantes que pudieran resultar afectadas por las obras.

– Planos de proyecto, a la misma escala que el de estado actual, que definan los perfiles del terreno existentes y los perfiles proyectados.

El Ayuntamiento podrá exigir, si lo considera necesario, un Estudio Geotécnico de los terrenos realizado por facultativo competente.

En todo caso serán de obligado cumplimiento lo dispuesto en el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos, así como la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En el caso de la implantación de escolleras también se exigirá un proyecto que justifique la idoneidad de la solución.

3. Demolición de edificios y construcciones.

Se presentará -con excepción de los casos en que el Ayuntamiento lo considere innecesario dada la escasa entidad de la construcción o construcciones objeto de derribo- un proyecto técnico suscrito por facultativo competente que además de los exigidos con carácter general incluirá los siguientes documentos:

– Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos a realizar, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como las precauciones a adoptar en defensa de las personas y de las cosas y, en relación a la propia obra, a las vías públicas y a las construcciones o predios colindantes.

– Planos de estado actual de las construcciones afectadas en plantas, alzados y secciones, a escala mínima 1/100.

– Fotografías del aspecto exterior del conjunto del edificio a tamaño 13 x 18 cm, firmados por el autor del proyecto y bajo la manifestación de su concordancia con la realidad.

– Justificación de la gestión según la legislación vigente de los residuos procedentes de dichas demoliciones y obras menores.

4. Obras de Edificación (nueva planta y ampliación, reforma o consolidación de edificios existentes).

En el caso de edificación de nueva planta en Suelo Urbano sobre terrenos que no reúnan las características para ser considerados como solares, la solicitud de licencia incluirá el compromiso del interesado, de ejecutar las obras de urbanización necesaria de acuerdo con lo establecido por el presente PGOU, o en su caso por los planes que la desarrollan, y en su defecto por lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Era berean, konpromisoa hartuko du eraikina urbanizazio-brak amaitu arte ez erabiltzeko, eta baldintza hori ezartzeko eraikin osorako edo zati baterako egiten diren jabetza edo erabilera-eskubideen lagapenetan.

Era berean, proiektu tekniko bat aurkeztuko da, teknikari eskudunak sinatua. Proiektu horrek, legezko xedapen aplikagarriak eskatutako dokumentazioaz gain, honako dokumentu hauek izango ditu:

– Proiektatutako obren ezaugarriak deskribatzen dituen memoria. Bertan, dokumentu honetan ezarritako baldintzez gain, eraikinaren zati desberdinetan ezarri beharreko erabileren eta hartuko diren fatxadako eta estalkiko materialen, izaeraren, kolorearen eta gainerako ezaugarrien deskribapen zehatza jasoko da.

– Eraikinaren kokapen-planoa. Bertan, dokumentu honen 16. artikuluan aipatzen diren zehaztapenak jasotzeaz gain, hala badagokio, Udalarri lagatzeko espazioen mugaketa eta azalera jasoko dira. Plano hori ez da beharrezkoa izango eraikinak berri-tzeko edo finkatzeko obretan, lursaillean duten ezarpenari eragiten ez badiote.

– Eraikinaren solairu eta fatxada guztien planoak, baita obrak guztiz zehazteko behar diren sekzioenak ere, gutxienez 1/100 eskalan eginak.

Plano guztietan (kotatuta egongo dira), kasuari aplikatu beharreko ordenantzak betetzen direla egiaztatzeko behar diren datuak jasoko dira, espazioen azalera eraikiak eta erabilgarriak barne, bai eta zer erabilera espezifikorekin erabiliko diren ere.

Sekzioek eraikinaren solairu erabilgarrien, teilatu-hegalaren goiko ertzaren eta estalkiko gailurren sestra-kotak adieraziko dituzte –bi kasuotan amaitutakoenak–, egungo egoeraren eta kokapenaren planoen kotei dagokienez, eta horien zehaztasun maila berarekin.

– Suteen aurkako babes-baldintzei buruzko EKT-SI araua (aplikagarria zaien eraikinak badira) eta industria-establezimenduetako suteen aurkako segurtasun-araudia onartzen duen abenduaren 3ko 2267/2004 Errege Dekretuak bete izanaren justifikazio zehatza.

– Proiektuak lur-mugimenduak barne hartzen baditu, memoriak eta kokapen-planoak artikuluko 2. epigrafean horrelako obretarako eskatutako baldintzak bete beharko dituzte; era berean, adierazitako proiektu-planoak aurkeztu beharko dira mugimendu horiek eraikuntzak okupatutako esparrutik kanpo kokatutako lursaileri eragiten badiete, Udalak beharrezkotzat jotzen badu.

– Zerbitzu-sareetarako hartuneen planoak (ur-hornidurak, saneamendua, energia elektrikoa, telefonia, etab.) kokapen-planoaren gainean grafiatuta, hartune horien ezaugarriak zehatz definituta eta sare orokorrak obrak egitearen ondorioz sortzen diren premia berriak asetzeko nahikoak direla justifikatuta.

Saneamenduaren kasuan, instalazio horren isurpenak hartuko dituzten errekek ez direla kutsatuko bermatzeko beharrezkoak diren instalazioak egingo dira.

– Erregai-deposituen instalazioa programatuko balitz, horien eta banaketa-sareen kokalekuen planoak, neurriak eta ezaugarriak zehaztuta.

Deposituak eraikinetik kanpo badaude, plano horiek proiektuaren kokapen-planoaren gainean grafiatuko dira.

Horiek bete egin beharko dira, baldin eta hobi septikoak eta hondakin-urak arazteko beste elementu baliokide batzuk instalatzea aurreikusten bada.

– Garaje-erabilerak instalatzea aurreikusten bada, dagozkieen plazak eta sartzeko korridoreak adieraziko dira planoetan,

Asimismo se comprometerá a no utilizar la construcción hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Se presentará así mismo un proyecto técnico, suscrito por facultativo competente, que, además de la documentación exigida por las disposiciones legales aplicables, incorporará los siguientes documentos:

– Memoria descriptiva de las características de las obras proyectadas que además de los requisitos establecidos en este documento, incluya una descripción precisa de los usos a implantar en las distintas partes de la edificación y de los materiales de fachada y cubierta que se adopten, naturaleza, color y demás características.

– Plano de emplazamiento de la edificación, en el que además de las determinaciones señaladas en el art. 16 del presente documento, incluya en su caso la delimitación y superficie de los espacios de cesión al Ayuntamiento. Este plano no será necesario en las obras de reforma o consolidación de edificios que no afecten a su implantación en el terreno.

– Planos de todas las plantas y fachadas de la edificación, así como las secciones necesarias para la completa definición de las obras, a escala mínima 1/100.

En todos los planos (que estarán acotados) constarán los datos necesarios para la comprobación del cumplimiento de las ordenanzas aplicables al caso, incluyendo las superficies construidas y útiles de los distintos espacios y la consignación de los usos específicos a los que se destinan.

Las secciones indicarán las cotas de rasante de las distintas plantas útiles de la edificación, de la esquina superior del alero y de las cumbresas de cubierta –terminados en ambos casos–, referidas a las cotas de los planos de estado actual y emplazamiento, y con el mismo nivel de precisión de éstos.

– Justificación precisa del cumplimiento del CTE-SI sobre condiciones de protección contra incendios, si se trata de edificios a los que dicha norma resultara aplicable y el Real Decreto 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

– Si el proyecto comprendiera movimientos de tierras, la memoria y el plano de emplazamiento deberá cumplir los requisitos exigidos en el epígrafe 2 del presente artículo para este tipo de obras; debiéndose presentar asimismo los planos de proyecto señalados en el caso de que los citados movimientos afecten a terrenos situados fuera del ámbito ocupado por la edificación si el Ayuntamiento lo considera necesario.

– Plano de acometidas a las redes de servicios –abastecimientos de aguas, saneamiento, energía eléctrica telefonía, etc.– grafiado sobre el plano de emplazamiento, con definición precisa de las características de dichas acometidas y justificación de la suficiencia de las redes generales para satisfacer las nuevas necesidades que se produzcan como consecuencia de la realización de las obras.

Para el caso del saneamiento se ejecutarán las instalaciones necesarias para garantizar que no se contaminen los ríos y regatas a los que se pretenda desembocar con dicha instalación.

– Si se programase la instalación de depósitos de combustible, planos de emplazamientos de los mismos y de las redes de distribución, precisándose sus dimensiones y características.

En el caso de que los depósitos se sitúen fuera de la edificación, dichos planos se grafiarán sobre el plano de emplazamiento del proyecto.

Los mismos se deberán complementar en el caso de que se proyectase la instalación de fosas sépticas y otros elementos equivalentes de depuración de aguas residuales.

– Si se prevé la instalación de usos de garaje, en los planos se señalará las plazas correspondientes, y los pasillos de acce-

eta horien gutxieneko neurri erabilgarriak eta baita ibilbide zati-
en maldak –ardatzean– arrapalan jartzen badira.

– Obrek zuhaitzen bati eragiten badiote edo eragin badi-
ezaiokete, horren berri emango da, horren beharra justifikatuz,
eta kokapen-planoan zuhaitz horren kokapena grafiatuko da.

– Eskatutako lizentzia eraikuntza zaharreko bizitegi-ere-
muetan kokatutako partzeletan egiten diren oin berriko eraikun-
tza-obrei edo fatxadak berritzeko obrei badagokie, fatxaden
konposizio-planoak aurkeztu beharko dira, gutxienez 1/200 es-
kalan eginak, egungo egoeran integratuta dauden ingurune
osoa eta gehitutako eraikuntza berriak hartzen dituztenak. Era
berean, proiektua idatzi den datan mugakide diren eraikinen ar-
gazkiak ere erantsiko dira.

– Oin berriko edo eraikina handitzeko eraikuntza-obrak egi-
karitzearekin batera urbanizazio-obra osagarriak egin behar di-
renean, obra horien definizioa eraikingintza-proiektuan sartu
ahal izango da.

Hala ere, definizio horren zati grafikoak eraikuntza-plano-
etatik bereizitako plano-multzo bat osatu beharko du, eta bera-
riazko urbanizazio-proiektu bati dagozkion baldintzak bete be-
harko ditu, zehaztasunari eta edukiarri dagokienez.

Era berean, eraikingintza-aurrekontuarekiko independentea
den aurrekontu bat aurkeztuko da, mota horretako dokumen-
tuetarako oro har eskatzen diren baldintza guztiek.

– Aipatutako dokumentazio hori beti eskatuko da, nahiz eta
proiektu tekniko Oinarrizko Proiektuaren modalitatean aurkez-
tu. Kasu horretan, ondoren aurkeztu beharreko Egikaritze
Proiektuak dagokion Elkargo profesionalaren xedapenek moda-
litate horretarako eskatzen dituzten gainerako definizioak jaso
beharko ditu.

Eraikuntza-proiektuek justifikatu egin beharko dute bete-
tzen direla bai Irigarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko
20/1997 Legea, bai Hiri-inguruneen, espazio publikoaren, eraiki-
nen eta informazio eta komunikazioko sistemen irigarritasun-
baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren
11ko 68/2000 Dekretua.

5. Obra txikiak.

Obra txikien kasuan ez da eskatuko egungo egoeraren eta
kokalekuaren planoak aurkeztea. Eskaera-idazkiak, kokapen-
planoak eta aurrekontuak gain, nahikoa izango da eskatzaileak
sinatutako dokumentazio honen bi ale aurkeztea:

– Egin beharreko obren eta egungo egoeraren oinplano, al-
txaera eta sekzioetako krokis kotatua, lanak egingo diren eraiki-
nei edo eraikin zatiei dagozkienak.

– Memoria, non behar bezala eta osorik deskribatuko baiti-
ra proiektatutako obrak eta, hala badagokio, eragindako finkei
emango zaizkien erabilera edo jarduera, azalera erabilgarrien
eta eraikien deskripzio-taula bat barne.

– Obren tamainak hala eskatzen badu, eta Udaleko zerbitzu
teknikoek horri buruzko txostena egin ondoren, obren eskalako
planoak eta zuzendaritza teknikoak aurkeztu beharko dira, obrak
egiteko, edo, beharrezkotzat joz gero, proiektu tekniko osoa.

6. Erabilera aldatzea.

Oro har eskatzen den dokumentazioaz gain, eta lizentzia
behar duten obrak egitea aurreikusten ez bada ere, oin-plano-
ak, sekzioak eta fatxadak aurkeztuko dira, gutxienez 1/100 es-
kalan eginak, eskatutako lizentziaren edukia behar bezala inter-
pretatzea ahalbidetzen dutenak.

7. Plangintzak baimendutako industriako eta hirugarren
sektoreko jarduerak ezartzea (irekitzeko lizentzia).

Aurreko artikuluan oro har eta artikulua honetan eskatutako
dokumentazioaz gain, proiektu tekniko ere aurkeztu beharko

du, acotándose sus medidas útiles mínimas y las pendientes de
sus distintos tramos –en el eje– en el caso de que los mismos
se dispongan en rampa.

– Si las obras afectasen o pudiesen afectar a algún árbol se
hará constar este hecho justificando su necesidad, y se grafiará
en el plano de emplazamiento la posición del mismo.

– Si la licencia solicitada se refiere a obras edificación de
nueva plantas o reforma de fachadas en parcelas situadas en
zonas residenciales de edificación antigua, se acompañarán
planos de composición de fachadas a escala mínima 1/200,
del conjunto del entorno en el que se integran en su estado
actual y con la nueva edificación incorporada. Se adjuntarán tam-
bién fotografías de los edificios colindantes en la fecha de re-
dacción del proyecto.

– Cuando simultáneamente a la ejecución de las obras de
edificación de nueva planta o ampliación deban realizarse
obras de urbanización complementarias, su definición podrá in-
cluirse en el proyecto de edificación.

Sin embargo, la parte gráfica de dicha definición deberá
constituir un conjunto de planos independientes de los de edifi-
cación que reunirá los requisitos, en cuanto a precisión y conte-
nido, propios de un proyecto específico de urbanización.

Asimismo, se presentará un presupuesto independiente del
de edificación con todos los requisitos exigidos con carácter ge-
neral para este tipo de documentos.

– La documentación anteriormente reseñada, será exigida
en todo caso, aún cuando el proyecto técnico se presente bajo
la modalidad de Proyecto Básico. En tal caso el Proyecto de Eje-
cución a presentar posteriormente deberá contener el resto de
las definiciones propias de esa modalidad exigidas por las dis-
posiciones del Colegio correspondiente.

Los proyectos de edificación deberán justificar el cumpli-
miento de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promo-
ción de la Accesibilidad y 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.

5. Obras menores.

En este caso no se exigirá la presentación de planos de es-
tado actual y emplazamiento. Además del escrito de solicitud,
del plano de situación y del presupuesto, bastará con presentar
por duplicado la siguiente documentación suscrita exclusiva-
mente por el solicitante:

– Croquis acotado en planta, alzado y secciones de las
obras a realizar y del estado actual de las edificaciones o parte
de ellas, sobre las que dichas obras se sitúan.

– Memoria donde se describan de forma adecuada y comple-
ta las obras proyectadas, y en su caso, el uso o actividad a que se
destinen las fincas afectadas, incluyéndose un cuadro descriptivo
de las superficies útiles y construidas de las mismas.

– En los casos en que la envergadura de las obras lo acon-
seje, previo informe al respecto de los servicios técnicos muni-
cipales, se exigirá la presentación de planos a escala de las
obras y dirección facultativa para su ejercicio o, si llegara a con-
siderarse necesario, de un proyecto técnico completo.

6. Cambio de uso.

Además de la documentación exigida con carácter general y
aún cuando no se prevea la ejecución de obras que deban ser
objeto de licencia, se presentarán planos de planta, secciones
y fachada, a escala mínima 1/100 de los locales, edificios, o, en
su caso, terrenos afectados, que permitan una adecuada inter-
pretación del contenido de la licencia solicitada.

7. Implantación de actividades industriales y terciarias
permitidas en por el planeamiento (licencia de apertura).

Se deberá acompañar proyecto técnico que, además de la do-
cumentación exigida en el artículo anterior con carácter general y

da. Egin beharreko obren berariazko ezaugarrien eta dagokien sektoreko legeriak eska dezakeenaren arabera, honako baldintza hauek bete beharko ditu:

* Deskribapen-memoria, oro har eskatzen den edukiaz gain, honako alderdi hauek aztertuko dituen:

– Lokalaren edo eraikinen ezaugarriak: kokapena, okupatuta azalera, sarbideen deskribapena, eskailerak, proiektatutako banaketa, higie-nekerbitzuak, aireztapena, gainkarga onargarriak eta gainerako eraikuntza-ezaugarriak, arreta berezia jarriz suteen prebentziorako, segurtasunerako, osasungarritasunerako eta higiegenerako aplikagarriak diren ordenantzak betetzeari.

– Lehengaien eta bitarteko produktuen zerranda: urteko kontsumoa eta horietako bakoitzerako aurreikusitako gehiengo biltegitratzea, haien ezaugarri fisikoak eta kimikoak eta haien arteko efektu gehigarriak eta hartutako segurtasun-neurriak adierazita.

– Prozesu industrialak, dituen faseak azalduz eta lehengaien beharrezko eraldaketak deskribatuz, amaitutako produktuetara iritsi arte.

– Ekoizpena: ekoitzi nahi den kantitatea, aurreikusitako gehiengo biltegitratzea eta produktu bukatuen eta hondakin-produktuen izaera, horiek biltegitratzean eta emandako destinoan hartuko diren segurtasun-neurriak adierazita.

– Ingurunean izan ditzakeen ondorioak: zaratak, bibrazioak, keak, lainoak, lurrinak eta usainak, hondakin-uren isurketak, giroaz bestelako tenperaturen ekoizpena eta sute-arriskua, eraginkortasun-maila eta segurtasun-bermea adierazita; izan ditzakeen ondorio gehigarriak eta indarrean dagoen legeriak araututako baldintza espezifikoak betetzea.

* Kokapen-planoa; kasu honetan 1/1.000 eskalan grafiatuko da, eta jarduera ezarri nahi den eraikinaren inguruan 100 metroko erradioko zirkulua hartuko du gutxienez.

* Eraikinaren barruko lokalaren kokapen-planoak, 1/100 eskalan, bai oinplanoan bai sekzioan, ondoko lokal eta espazioen erabilerak eta jarduerak adierazita.

8. Eraikinen eta instalazioen lehen erabilera.

Eskabide-idazkiari honako agiri hauek erantsiko zaizkio:

– Obra-lizentziaren edo lizentzien kopia.

– Obraren amaierako ziurtagiria, obraren zuzendariak sinatua eta dagokion elkargo profesionalak ikus-onetsia, obrak proiektuaren arabera gauzatu direla egiaztatzen duena, eta emandako obra-lizentzien xedean egin diren aldaketak eta ezarri diren baldintza bereziak barne, halakorik bada.

– Benetan gauzatutako obraren planoak, eskalatan eta lizentziaren xede den proiekturako eskatutako xehetasun-mailarekin, 1/200 edo 1/500 eskalan; emaitzako sestra-kota berriak adieraziz. Halaber, partzelaren behin betiko egoeraren plano bat erantsiko da udal-kartografiaren gainean, DWG edo DXF formatuan, egindako eraikinak eta urbanizazio-obrak hartzen dituen.

– Eraikin eta instalazioen kanpoaldeko argazkiak, 13 x 18 cm-koak, lizentziaren titularrak eta obraren zuzendariak sinatuak, errealitatearekin bat datozen adierazpenarekin.

– Azken likidazioa, obren eta instalazioen benetako kostua adierazita, obren zuzendariak sinatuta eta dagokion elkargo profesionalak ikus-onetsita.

– Obra berriaren deklarazioaren eskrituraren kopia baimenduak. Eskritura horretan, Udalarri nahitaez laga beharreko lursailen eskualdaketa formalizatuko da, bai eta lagapenaren xede izan ez diren eta garatu diren eraikuntza-eskubideak justifikatu

en el presente artículo. En función de las características específicas de las obras a realizar y de la que pudiera exigir la legislación sectorial correspondiente, cumplirá los siguientes requisitos:

* Memoria descriptiva que, con independencia del contenido exigido con carácter general, analizará los siguientes aspectos:

– Características del local o edificios: situación, superficie ocupadas, descripción de accesos, escaleras, distribución proyectada, servicios higiénicos, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial atención del cumplimiento de las ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios, seguridad, salubridad e higiene.

– Relación de materias primas y productos intermedios: consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada uno de ellos, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y las medidas de seguridad adoptadas.

– Proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados.

– Producción: cantidad que se prevé producir, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos.

– Posibles repercusiones en el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertidos de aguas residuales, producción de temperaturas distintas a la ambiental y peligro de incendio, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la legislación vigente.

* Plano de situación, que en este caso se grafiará a escala 1/1.000, que abarque en un entorno no inferior al contenido en un círculo de 100 metros de radio alrededor del edificio en el que se pretende implantar la actividad.

* Planos de situación del local dentro del edificio, a escala 1/100, tanto en planta como en sección, con señalamiento de los usos y actividades a que se destinen los locales y espacios colindantes.

8. Primera utilización de edificios e instalaciones.

Al escrito de solicitud se adjuntarán los siguientes documentos:

– Copia de la licencia o licencias de obras.

– Certificado de fin de obra, suscrito por el director de la misma y visado por el Colegio Profesional correspondiente, acreditando que las mismas se han ejecutado conforme al proyecto, y eventuales modificaciones del mismo objeto de las licencias de obras concedidas, incluyendo las condiciones especiales que se hubieran podido imponer.

– Planos de la obra efectivamente ejecutada, a escalas y con el nivel de detalle exigido para el proyecto objeto de la licencia, a escala 1/200 o 1/500; señalando las nuevas cotas de rasantes resultantes. Se incluirá también un plano de estado definitivo de la parcela sobre la cartografía municipal, en formato DWG o DXF, que incluya las edificaciones y obras de urbanización realizadas.

– Fotografías del exterior de los edificios e instalaciones, a tamaño 13 x 18 cm, firmadas por el titular de la licencia y por el director de la obra, bajo la manifestación de con concordancia con la realidad.

– Liquidación final indicando el costo efectivo de las obras e instalaciones, suscrita por el director de las mismas y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

– Copia autorizada de la escritura de declaración de obra nueva en la que se formalizará la transmisión al Ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria, así como la vinculación al edificio o instalación de los terrenos aportados para justificar

tzeko aurkeztutako lursailak eraikin edo instalazioari lotuta geratzen denekoa ere. Haien jabetza ezin izango da inola ere eraikinarenetik banandu.

– Energia elektrikoaren hornidura-sarearen lotura-buletinaren kopia eta, hala badagokio, gasa biltegiatzeko eta banatzeko instalazioaren egokitasun-ziurtagiriarena, Industriako Lurralde Ordezkaritzak sinatuta.

– Udal-sarera lotzen diren saneamendu-instalazioen edo sareen kasuan, zerbitzu hori kudeatzen duen enpresak saneamendu-sarera lotzeko emandako baimenaren kopia erantsiko da.

– Eraikinen barrualdean telekomunikazio-azpiegitura komunen arloan indarrean dagoen legeria bete behar duten eraikinen kasuan, instalazioaren buletina eta horri lotutako proben protokoloa aurkeztu beharko dira, bai eta obra-amaierako ziurtagiria ere, hala eskatzen den kasuetan, Telekomunikazioak Ikuskatze-ko Probintziako Buruzagitzak behar bezala zigilatuta.

Errezil, 2021eko martxoa.

DOKUMENTUA: «B.2»

HIRIGINTZA ARAU PARTIKULARRAK

– Aurkibidea. Dokumentua:«B.2». Hirigintza Arau Partikularrak.

- 1 A.U. 1 Sagastillus.
- 2 A.U. 2 Eliza ingurua.
- 3 A.U. 3 Etxeberri-Buztinzuri.
- 4 A.U. 4 Udaletxea-Arrobitxulo.
- 5 A.U. 5 Arkaizpe-Belamendi Berri.
- 6 A.U. 6 Eskola.
- 7 A.U. 7 Domusa.
- 8 A.U. 8 Arosar.
- 9 A.U. 9 Sagastialde.
- 10 A.U. 10 Belamendi.
- 11 A.U. 11 Loidi Azpi.

1. A.U. 1 Sagastillus.

1.1. Datuak.

5.911,69 m²-ko azalera du guztira, eta Plan Orokorren «D» Planoak dokumentuko 0.01 Lurzoruaren Sailkapena I. A.U. Mugaketa izeneko planoan jasotzen da eremuaren mugaketa.

1.2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

– Dentsitate baxuko bizitegi-garapen berri bat antolatzea.

– Lehendik zeuden gainerako etxebizitzak finkatzea.

– Bide berria antolatzea, herrigunearen goiko aldea GI-2634 errepidearekin lotzeko herrigunearen beheko aldean.

– Oinezkoen zirkulaziorako gunea antolatzea eta berdegu-neak gehitzea.

1.3. Egiturazko hirigintza-erregimena.

1.3.1. Kalifikazio globala.

1.3.1.1. A.10/1 zona.

Bizitegia. Azalera: 5.101,46 m².

A. Eraikingintza baldintzak

a. Hirigintza eraikigarritasuna.

– Sestra gainean:

1/1 azpierzemuan: 1.020 m²(s).

los derechos edificatorios desarrolladas que no hayan sido objeto de cesión, la propiedad de los cuales en ningún caso podrá segregarse de la del edificio.

– Copia del boletín de enganche de la red de suministro de energía eléctrica y, en su caso, del certificado de idoneidad de la instalación de almacenamiento y distribución de gas, suscritos por la Delegación Territorial de Industria.

– En el caso de instalaciones o redes de saneamiento que acometen a la red municipal, se adjuntará copia del permiso de enganche a la red de saneamiento concedida por la empresa que gestione dicho servicio.

– Para edificaciones sujetas al cumplimiento de la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicación en el interior de los edificios, se deberá presentar el Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

Errezil, marzo 2021.

DOCUMENTO «B.2»

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

– Índice. Documento «B.2». Normas urbanísticas particulares.

- 1 A.U. 1 Sagastillus.
- 2 A.U. 2 Eliza ingurua.
- 3 A.U. 3 Etxeberri-Buztinzuri.
- 4 A.U. 4 Udaletxea-Arrobitxulo.
- 5 A.U. 5 Arkaizpe-Belamendi Berri.
- 6 A.U. 6 Eskola.
- 7 A.U. 7 Domusa.
- 8 A.U. 8 Arosar.
- 9 A.U. 9 Sagastialde.
- 10 A.U. 10 Belamendi.
- 11 A.U. 11 Loidi Azpi.

1. A.U. 1 Sagastillus.

1.1. Datos.

Cuenta con una superficie total de 5.911,69 m² y su delimitación se refleja en el plano 0.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento «D» Planos de este Plan General.

1.2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

– Ordenación de un nuevo desarrollo residencial de baja densidad.

– Consolidación del resto de viviendas residenciales preexistentes.

– Ordenación de nuevo vial uniendo la zona alta del casco urbano con la carretera GI-2634 en la zona baja del casco urbano.

– Ordenación de zona para circulación peatonal y aumento de espacios verdes.

1.3. Régimen urbanístico estructural.

1.3.1. Calificación global.

1.3.1.1. Zona A.10/1.

Residencial. Superficie: 5.101,46 m².

A. Condiciones de edificación.

a. Edificabilidad urbanística.

– Sobre rasante:

En el Subámbito 1/1: 1.020 m²(t).

Gainerako eremua: finkatzen den eraikuntza osoaren gaur egungo formaren eta lerrokaduren emaitza da.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

B. Erabilera baldintzak.

– Erabilera baldintzak Plan Orokorrean oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

1.3.1.2. E.10/1 zona.

Hiriarteko errepideak: Azalera: 810,23 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

1.3.2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez da sistema lokalen sarea arautzeko egiturazko baldintzarik ezartzen.

1.3.3. Hirigintzako sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

1.3.4. Antolamendu xehatuaren zehaztapen araudia.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokorrean zehaztutakoa da.

1.3.5. Programazioa egiteko eta egikaritzeko araubide orokorra.

A. Egikaritzeko eta programazioa egiteko araubide orokorra.

Eremuan egikaritzeko gelditzen diren jarduketak Plan Orokorrean proiektioaren barruan garatu eta egikaritzeko dira.

B. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez da beharrezkoa garapen plangintzarik egitea.

C. Sistema orokor publikoak lortzeko, egikaritzeko eta ordaintzeko araubidea.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako Hirigintza eremuko lursail guztiak titulartasun publikoari lotuta daude jada.

1.4. Hirigintzako araubide xehatua.

1.4.1. Kalifikazio xehatua.

A. (Azpi)zona xehatu antolatuen tipologiak zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.06 Kalifikazio Xehatua I.

Bizitegi irekia (a.10): Azalera: 2.739,22 m².

Garapen baxuko bizitegia (a.20): Azalera: 995,53 m².

Hiriarteko errepideak (e.10): Azalera: 810,23 m².

Hiribideak, koexistenzia (e.30): Azalera: 715,37 m².

Hiri espazio libreak (f.10): Azalera: 651,34 m².

Egungo bizitegi partzelazioa finkatzen da, eta zatiezina izanda, 1/1 azpierzurako xedatutakoa izan ezik.

B. Hirigintzako estandarrak betetzea.

123/2012 Dekretuaren 6.3 artikulua araberan, tokiko zuzkiduren estandarrak kalkulatu dira gehitutako Hirigintza eraikigarritasunaren araberan, lehendik gauzatu dagoena erreferentziatzen hartuta.

Resto del ámbito: es la resultante de la forma y de las alineaciones actuales del conjunto de la edificación existente que se consolida.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. Condiciones de uso.

– Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

1.3.1.2. Zona E.10/1.

Carreteras interurbanas. Superficie: 810,23 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

1.3.2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

1.3.3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

1.3.4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

1.3.5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

1.4. Régimen urbanístico pormenorizado.

1.4.1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.06 Calificación Pormenorizada I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Residencial abierta (a.10): Superficie: 2.739,22 m².

Residencial bajo desarrollo (a.20): Superficie: 995,53 m².

Carreteras interurbanas (e.10): Superficie: 810,23 m².

Vías urbanas coexistencia (e.30): Superficie: 715,37 m².

Espacios libres urbanos (f.10): Superficie: 651,34 m².

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo ésta indivisible, con la salvedad de lo dispuesto para el Subámbito 1/1.

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

De acuerdo al artículo 6.3 del Decreto 123/2012, los estándares de dotaciones locales se calculan sobre el incremento de la edificación urbanística respecto de la previamente materializada.

1/1 azpierenmuan:
Aldez aurretik gauzaturako Hirigintza eraikigarritasuna: Azalera: 710,75 m².
Eraikigarritasuna handitzea: Azalera: 309,25 m².

En el Subámbito 1/1:
Edificabilidad urbanística previamente materializada: Superficie: 710,75 m².
Incremento de la edificabilidad: Superficie: 309,25 m².

Azpierenmua	Azalera (m ²)	Tokiko sistema zuzkidura Berdeguneak eta espazio libreak		Beste tokiko zuzkidura publiko batzuk		Aparkalekua titulartasun pribatuko partzelan		Landaretza	
		Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (unitatea)	Plan Orokorra (unit.)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (unitatea)	Plan Orokorra (unit.)
1/1	1.795,31	269,30	293,31	61,85	78,31	5	16	8	8

Subám.	Sup. (m ²)	Dot. sist. local Zonas verdes y espacios libres		Otras dot. public. locales		Aparcamiento en parcela titularidad privada		Vegetación	
		Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. min. según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)
1/1	1.795,31	269,30	293,31	61,85	78,31	5	16	8	8

C. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.
1/1 azpierenmua:
– Sestra gainean: 1.020 m²(t).
– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.
Eremuaren gainerakoa, sestra gainean:
Finkatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa bat dator lehendik dauden eta finkatzen diren eraikin bakoitzaren lerrokaduren eta egungo formaren ondoriozkoarekin.
Eremuaren gainerakoa, sestra azpian:
Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.
D. Partzelaren eraikintzaren forma arautzeko baldintzak: eraikinen lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua.

1/1 azpierenmua:
– Lerrokadurak: baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.10 Eraikintza baldintzak. Lerrokadurak eta Sestrak I.
Eraikin bakoitzaren fatxadaren aurrealdearen gehieneko luzera: 12 m.
Tipologia: bi familiako etxebizitza isolatua.
– Eraikinaren gehieneko profila:
Sestra gainean: bi goi solairu.
Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.
– Eraikinaren gehieneko altuera: 9,5 m. 0.10 Eraikintza Baldintzak izeneko planoko AA sekzioaren arabera. Lerrokadurak eta sestrak I.
– Erdisotoko solairurako sarrera puntu bakar batetik egingo da, eta sestrapean dagoen zokalo bat erabiliko da eraikinen arteko lotura egiteko.

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.
Subámbito 1/1:
– Sobre rasante: 1.020 m²(t).
– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.
Resto del ámbito, sobre rasante:
La edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.
Resto del ámbito, bajo rasante:
La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.
D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.
Subámbito 1/1:
– Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos del presente Plan General.
Longitud máxima de frente de fachada de cada edificación: 12 m.
Tipología bifamiliar aislada.
– Perfil edificatorio máximo:
Sobre rasante: dos planas altas.
Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.
– Altura máxima de edificación: 9,5 m. Según sección AA del plano 0.10 Condiciones de edificación. Alineaciones y Rasantes I.
– La entrada a la planta semisótano se realizará desde un único punto y un zócalo situado bajo rasante servirá de unión entre las edificaciones.

– Lotura zokalo horrek gutxienez 5 metroko atzeraemangunea izan beharko du fatxada nagusien lerrokatuarekiko.

– Eraikinen artean, beheko solairura sartzeko eskailerak soilik eraiki ahal izango dira, bai eta ezpondak ere, zokaloa osatzen duen horma hobeto integratzeko.

– Etxebizitza bakoitzeko aparkaleku pribatuen gutxienezko plaza kopurua: 2.

Eremuaren gainerakoa, sestra gainean:

Sestra gainean dauden eraikinen forma finkatzen da (lerrokatuak, altuera eta solairu kopurua).

Eraberritze, birgaitze eta ordezkatzeko kasuetan, egungo eraikinen parametroak errespetatuko dira.

Eremuaren gainerakoa, sestra azpian:

Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

E. Azpizona xehatu antolatutak erabiltzeko baldintzak.

Erabilera baldintzak, oro har, Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak dokumentuan partzela tipologia bakoitzerako iazera horretara ezarritakoak izango dira.

1/1 azpierzemuan 8 etxebizitza baimentzen dira, gutxi gorabehera.

1.4.2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

1/1 azpierzemuari eta 1/2 azpierzemuari dagozkien lursailak hiri-lurzoru finkatugabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo urbanizazio nahikorik ez dutelako.

Eremuko gainerako lursailak hiri-lurzoru finkatuak dira.

1.5. Ingurumen baldintzak.

Eraikingintza eta urbanizazio proiektuek jasangarritasun irizpideak eta klima aldaketaren eraginak arintzeko eta egoera horretara egokitzeko irizpideak jasoko dituzte. Ildo horretan, ingurumenari lotutako neurri eta jardunbide egokiak erantsiko dira, helburu hauek lortzeko:

a) Jasangarritasun energetikoa. Eraikinak diseinatzerakoan bilatuko da ahalik eta efizientzia energetiko handiena izatea, eta energia berriztagarriak aprobetxatzea. Ahal den neurrian, ia energia kontsumorik ez duten eraikinak lortzeko ahalegina egingo da, eraikinen energia efizientziari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan zehazten diren bezala. Era berean, argiteria publikoari dagokionez, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da.

b) Berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea eraikuntzan eta eraikingintzan.

c) Eraginkortasuna bilatzea uraren erabileran eta hornidura eta saneamendu sistemetan.

d) Espazio publikoak eta garraio azpiegiturak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz, hala nola hiri parkeak, zoladura iragazkorak, orubeen zaharberitzea, eta fatxada berdeak.

e) Lorategiak eta berdeguneak diseinatzea eta kudeatzea, jasangarritasun irizpideen arabera.

Neurriak eta jardunbide egokiak definitzeko, honako argitalpen hauetan deskribatutakoak hartuko dira kontuan:

– «Eraikuntza eta birgaitze jasangarriaren gida EAEko etxebizitzetarako» (IHOBE).

– «Irtenbide naturalak EAEko toki esparruan klima adaketa-ara egokitzeko» (IHOBE).

– «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeako eskuliburu» (Udalsarea 21).

– Este zócalo de unión deberá de retranquearse un mínimo de 5 m respecto a la alineación de las fachadas principales.

– Entre las edificaciones solamente se permitirá la construcción de escaleras de acceso a planta baja y la realización de taludes para la mejor integración del muro que conforma el zócalo.

– El número mínimo de plazas de aparcamiento privadas por vivienda: 2.

Resto del ámbito, sobre rasante:

Se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

En casos de reforma, rehabilitación y sustitución se respetarán los parámetros referidos de las edificaciones actuales.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

E. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

En el Subámbito 1/1 se autorizan 8 viviendas, con carácter orientativo.

1.4.2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos correspondientes al Subámbito 1/1 y al Subámbito 1/2 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

1.5. Condiciones medioambientales.

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.

c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.

e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

– «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).

– «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

– «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

1.6. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Eremuan ez dago Plan Orokorreko Katalogoan sartutako elementurik.

1.7. Egikaritzeko araubide espezifikoak.

1.7.1. Hirigintza araubidea.

1/1 azpierenan lehenik dauden eraikinak Plan Orokorrean proposatutako eraikingintza baldintza berrien arabera ordezkatzu gero, dagokien urbanizazioa egingo da, arau berezi honekin eta plan orokor honetako planoetan ezarritakoaren arabera.

1/2 azpierenan, GI-2634 errepidea eta herrigunearen goiko aldea lotzeko bide berria urbanizatuko da.

Beharrezkoak diren urbanizazio obra guztiak eta udal sare orokorretarako behar diren zerbitzu-azpiegitura guztien lurpeko konexioak nahitaez izango dira urbanizazioaren karga osagarriak, kasu bakoitzean esleituak.

Dagozkien urbanizazio eta hobekuntza obren proiektuak idatziko dira, bidearen berrantolaketa zehatza eta dagozkien zerbitzu-azpiegituren egikaritzea kontuan hartuta.

1.7.2. Hirigintza antolamenduekin bat ez datozen eraikinak.

1/1 azpierenan dauden eraikinak antolamenduz kanpokatzen dira.

Era berean, 1/2 azpierenan dagoen eraikina antolamenduz kanpokatzen dira.

1.7.3. Egikaritzeko araubide juridiko-urbanistikoa.

1.7.3.1. Jarduketa baldintzak.

Oro har, Hirigintza plangintzarekin bat etorri, orain arte burutu diren Kudeaketa eta egikaritze prozesuetatik ondorioztatzen dena hartuko da kontuan.

1/1 azpierenan, proposatutako garapen berriaren egikaritze prozesua jarduketa integratu bati dagokiona da. Horren ondorioz, azpieren horrek «A.A.I. 1/1» jarduketa integratuko eremua osatzen du, eta dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programa izan beharko du. Jarduketa horren ondorioz, beharrezko lurzoru publikoen lagapena eskuratuko da, haien urbanizazioa barne, eta baita aurreikusitako espazio librearen sistema orokorraren zuzkidura ere.

1/2 azpierenan, planteatutako bide berria egitea zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa bati dagokion jardura da. Ondorioz, azpieren horrek «A.A.E.D. 1/2» tokiko sistema bateko zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa eremua osatzen du. Beraz, zuzenean egikaritzeko da, eta eragindako lurzorua eta eskubideak desjabetze bidez lortuko dira.

1.7.3.2. Urbanizazio kargak finantzatzeko proiektuak eta baldintzak formulatzea.

1/1 azpierenaren kasuan, aurreikusitako Hirigintza eskubideen titularrei dagokie proiektatutako Hirigintza garapena egikaritzea eta garapen horri lotutako urbanizazio kargak finantzatzea, xede horrekin eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen den proiektua edo proiektuak aldeztatik formulatuta.

1.7.3.3. Programazio araubidea.

Oro har, eta horri dagokionez, Plan Orokorrean xedatutakoak bete beharko da («C.3» Jarduketa Programa dokumentua).

1.8. Ingurumen neurriak eta paisaiaren integrazioari buruzko neurriak.

— Plan orokor honetan jasotako Ingurumen Eraginaren Bate-rako Ebaluazioari buruzko azterlanean aurreikusitako neurri bakesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira («A.3» dokumentua).

1.6. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

1.7. Régimen específico de ejecución.

1.7.1. Régimen de urbanización.

En el Subámbito 1/1 la sustitución de la edificación preexistente de acuerdo con las nuevas condiciones de edificación propuestas en este Plan General conllevará la urbanización precisa de acuerdo con lo establecido en esta Norma Particular y en los planos del presente Plan General.

En el Subámbito 1/2 se procederá a la urbanización del nuevo vial de conexión entre la carretera GI-2634 y la zona alta del casco urbano.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de obras de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

1.7.2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Las edificaciones ubicadas en el Subámbito 1/1 se declaran fuera de ordenación.

De la misma forma, la edificación ubicada en el Subámbito 1/2 se declara fuera de ordenación.

1.7.3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

1.7.3.1. Condiciones de actuación.

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En el Subámbito 1/1 la ejecución del nuevo desarrollo planteado se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación integrada «A.A.I. 1/1», que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

En el Subámbito 1/2 la ejecución del nuevo vial planteado corresponde con la propia de una actuación de ejecución de dotaciones públicas. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación de ejecución de dotaciones públicas de un sistema local «A.A.E.D. 1/2», por lo que se ejecutará directamente y cuyo suelo y derechos afectados se obtendrán por expropiación.

1.7.3.2. Formulación de proyectos y condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

En el caso del Subámbito 1/1 corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

1.7.3.3. Régimen de programación.

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento «C.3» Programa de Actuación).

1.8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística.

— Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento «A.3»).

– Plan Orokorrean aurreikusitako garapenak egokitu egin beharko dira zarataren edo kutsadura akustikoaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara, kontuan hartuta, besteak beste, integratzen diren eremu akustikoari lotutako helburu akustikoak. Xedapen aplikagarri horiek agiri hauetan jasota daude, besteak beste: Eraikingintzako Kode Teknikoa (HR dokumentua: zarataren aurkako babes, etab.); eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.

1.9. Grafikoak.

Ikus D «Planoak» dokumentuko 0.10 planoak: Eraikingintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestrak I.

2. A.U. 2 Eliza Ingurua.

2.1. Datuak.

8.572,59 m²-ko azalera du guztira, eta Plan Orokorrean «D» Planoak dokumentuko 0.01 Lurzoruaren Sailkapena I. A.U. Mugaketa izeneko planoan jasotzen da eremuaren mugaketa.

2.2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

– Dentsitate baxuko bizitegi-garapen berri bat antolatzea.

– Lehendik dagoen eraikina birgaitzea eta balioztatzea, eraikingintza eta erabilera baldintzak arautuz eta bide-zor publikoa ezarritik, GI-2634 errepidearen ondoan definitutako espazio libreari jarraipena emanda.

– Oinezkoen zirkulaziorako gunea antolatzea eta berdeguneak gehitzea.

– Lehendik zeuden gainerako etxebizitzak finkatzea, salbuespenen bat izan ezik.

– Hilerrirantz jaisten den bidea zabaltzea.

2.3. Egiturazko hirigintza-erregimena.

2.3.1. Kalifikazio globala.

2.3.1.1. A.10/2 zona.

Bizitegia.: Azalera: 3.442,39 m².

A. Eraikingintza baldintzak.

a. Hirigintza eraikigarritasuna.

2/1 azpierenua:

– Sestra gainean: 510 m²(t).

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

2/2 azpierenua:

– Sestra gainean eta azpian: lehendik dagoen eraikinaren bolumen nagusiaren egungo lerrokaduretatik eta formatik ondorioztatzen denari dagokiona, antolamenduz kanpo gelditzen den hego-mendebaldeko fatxadako erantsiari dagokiona izan ezik. Azpierenua garatu aurretik, Xehetasun Azterketa idatziko da, 100 m²-ko eraikigarritasunaren gehikuntza, aparkaleku eta garaje erabilera bideratutako, kokatzeko parametroak definituko dituena (garajea zokalo gisa egingo da, eta horren gainean bide-zortasun publikoa ezarriko da, GI-2634 errepidearen ondoan zehaztutako espazio libreari jarraipena emanez).

2/3 eta 2/4 azpierenuak:

– Sestra gainean: bi azpierenuetan posible da altuera handitzea ipar-mendebaldean kokatutako eraikin mugakidearen teilatu-hegalaren altuera berdindu arte; beraz, eraikigarritasuna altuera handitze horren ondorioz ateratzen dena izango da.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

– Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

1.9. Gráficos.

Ver plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos.

2. A.U. 2 Eliza Ingurua.

2.1. Datos.

Cuenta con una superficie total de 8.572,59 m² y su delimitación se refleja en el plano 0.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento D» Planos de este Plan General.

2.2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

– Ordenación de un nuevo desarrollo residencial de baja densidad.

– Rehabilitación y puesta en valor de edificación preexistente, regulando las condiciones de edificación y uso, y estableciendo una servidumbre pública de paso dando continuidad al espacio libre definido junto a la carretera GI-2634.

– Ordenación de zona para circulación peatonal y aumento de espacios verdes.

– Consolidación, salvo alguna excepción, del resto de viviendas residenciales preexistentes.

– Ensanchamiento de vial que baja hacia el cementerio.

2.3. Régimen urbanístico estructural.

2.3.1. Calificación global.

2.3.1.1. Zona A.10/2.

Residencial.: Superficie: 3.442,39 m².

A. Condiciones de edificación.

a. Edificabilidad urbanística.

Subámbito 2/1:

– Sobre rasante: 510 m²(t).

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Subámbito 2/2:

– Sobre y bajo rasante: la que corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del volumen principal de la edificación existente, excepto la correspondiente al añadido existente en la fachada suroeste que se declara fuera de ordenación. Previo desarrollo del subámbito, se redactará un Estudio de Detalle donde se definan los parámetros de ubicación de un incremento de edificabilidad de 100 m² destinado a uso de aparcamiento y garaje (ejecutado a modo de zócalo y estableciendo sobre el mismo una servidumbre pública de paso dando continuidad al espacio libre definido junto a la carretera GI-2634).

Subámbito 2/3 y 2/4:

– Sobre rasante: en ambos subámbitos es posible el aumento de altura hasta la igualación de altura de alero del edificio colindante situado al noroeste, por tanto la edificabilidad será la que resulte de dicho aumento de altura.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. Erabilera baldintzak.
– Erabilera baldintzak Plan Orokorrean oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

2.3.1.2. E.20/2 zona.

Hiribide nagusiak: Azalera: 1.339,89 m²

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

2.3.1.3. F.10/2 zona.

Hiri espazio libreak: Azalera: 1.665,01 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B» Hirigintza Arauak Dokumentua).

2.3.1.4. G.10/2 zona.

Ekipamendu komunitarioa: Azalera: 2.125,30 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

2.3.2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez da sistema lokalen sarea arautzeko egiturazko baldintzarik ezartzen.

2.3.3. Hirigintzako sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

2.3.4. Antolamendu xehatuaren zehaztapen araudia.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokorrean zehaztutakoa da.

2.3.5. Programazioa egiteko eta egikaritzeko araubide orokorra.

A. Egikaritzeko eta programazioa egiteko araubide orokorra.

Eremuan egikaritzeko gelditzen diren jarduketak Plan Orokorrean proiektioaren barruan garatu eta egikaritzeko dira.

B. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez da beharrezkoa garapen plangintzarik egitea.

C. Sistema orokor publikoak lortzeko, egikaritzeko eta ordaintzeko araubidea.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako Hirigintza eremuko lursail guztiak titulartasun publikoari lotuta daude jada.

2.4. Hirigintzako araubide xehatua.

2.4.1. Kalifikazio xehatua.

A. (Azpi)zona xehatu antolatuen tipologiak zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.06 Kalifikazio Xehatua I.

Bizitegi irekia (a.10): Azalera: 1.185,86 m².

Garapen baxuko bizitegia (a.20): Azalera (m²): 432,00 m².

Hiribide nagusiak (e.20): Azalera: 1.339,89 m².

Hiribideak, koexistentzia (e.30): Azalera (m²): 741,82 m².

Hiri espazio libreak (f.10): Azalera: 2.747,72 m².

Ekipamendu komunitarioa (g.10): Azalera: 2.125,30 m².

B. Condiciones de uso.

– Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

2.3.1.2. Zona E.20/2.

Vías urbanas principales: Superficie: 1.339,89 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

2.3.1.3. Zona F.10/2.

Espacios libres urbanos: Superficie: 1.665,01 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B» Normas Urbanísticas).

2.3.1.4. Zona G.10/2.

Equipamiento Comunitario: Superficie: 2.125,30 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

2.3.2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

2.3.3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

2.3.4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

2.3.5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

2.4. Régimen urbanístico pormenorizado.

2.4.1. Calificación Pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.06 Calificación Pormenorizada I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Residencial abierta (a.10): Superficie: 1.185,86 m².

Residencial bajo desarrollo (a.20): Superficie: 432,00 m².

Vías urbanas principales (e.20): Superficie: 1.339,89 m².

Vías urbanas coexistencia (e.30): Superficie: 741,82 m².

Espacios libres urbanos (f.10): Superficie: 2.747,72 m².

Equipamiento comunitario (g.10): Superficie: 2.125,30 m².

Eguno bizitegi partzelazioa finkatzen da, eta zatiezina da, 2/1, 2/2, 2/3 eta 2/4 azpierzemuetarako xedatutakoa izan ezik.

B. Hirigintzako estandarrak betetzea.

123/2012 Dekretuaren 6.3 artikulua arabera, tokiko zuzkiduren estandarrak kalkulatu dira gehitutako Hirigintza eraikigarritasunaren arabera, lehendik gauzatu dagoena erreferentziatzen hartuta.

2/3 azpierzemuan:

Eraikigarritasuna handitzea: Azalera: 124,50 m².

2/4 azpierzemuan:

Eraikigarritasuna handitzea: Azalera: 81,80 m².

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo ésta indivisible, con la salvedad de lo dispuesto para los Subámbitos 2/1, 2/2, 2/3 y 2/4.

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

De acuerdo al artículo 6.3 del Decreto 123/2012, los estándares de dotaciones locales se calculan sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

En el Subámbito 2/3:

Incremento de la edificabilidad Superficie: 55,50 m².

En el Subámbito 2/4:

Incremento de la edificabilidad Superficie: 81,80 m².

Azpierzemua	Azalera (m ²)	Tokiko sistema zuzkidura Berdeguneak eta espazio libreak		Beste tokiko zuzkidura publiko batzuk		Aparkalekua titulartasun pribatuko partzelan		Landaretza	
		Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (unitatea)	Plan Orokorra (unit.)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)
2/1	993,21	148,98	349,60	102	102,04	8	8	4	4
2/2	1.156,91	173,54	631,07	--	--	--	--	4	4
2/3	55,50	8,33	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	11,10	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	1	1	1	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa
2/4	81,80	12,27	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	16,36	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	2	2	1	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa

Subám.	Sup. (m ²)	Dot. sist. local Zonas verdes y espacios libres		Otras dot. public. locales		Aparcamiento en parcela titularidad privada		Vegetación	
		Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)
2/1	993,21	148,98	349,60	102	102,04	8	8	4	4
2/2	1.156,91	173,54	631,07	--	--	--	--	4	4
2/3	55,50	8,33	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	11,10	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	1	1	1	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica
2/4	81,80	12,27	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	16,36	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	2	2	1	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica

C. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

2/1 azpierzemua:

– Sestra gainean: 510 m²(t).

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

2/2 azpierzemua:

– Sestra gainean eta azpian: lehendik dagoen eraikinaren bolumen nagusiaren egungo lerrokaturretatik eta formatik ondorioztatzen denari dagokiona, antolamenduz kanpo gelditzen den

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 2/1:

– Sobre rasante: 510 m²(t).

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Subámbito 2/2:

– Sobre y bajo rasante: la que corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales del volumen principal de la edificación existente, excepto la correspondiente al añadido

hego-mendebaldeko fatxadako erantsiari dagokiona izan ezik. Azpierenmua garatu aurretik, Xehetasun Azterketa idatziko da, 100 m²-ko eraikigarritasunaren gehikuntza, aparkaleku eta garaie erabilerara bideratukoa, kokatzeko parametroak definituko dituena (garaiea zokalo gisa egingo da, eta horren gainean bidezortasun publikoa ezarriko da, GI-2634 errepidearen ondoan zehaztutako espazio libreari jarraipena emanez).

2/3 eta 2/4 azpierenmuak:

– Sestra gainean: bi azpierenmuetan posible da altuera handitzea ipar-mendebaldean kokatutako eraikin mugakidearen teilatu-hegalaren altuera berdindu arte; beraz, eraikigarritasuna altuera handitze horren ondorioz ateratzen dena izango da.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

Eremuaren gainerakoa, sestra gainean:

Finkatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa bat dator lehendik dauden eta finkatzen diren eraikin bakoitzaren lerrokaduren eta egungo formaren ondoriozkoarekin.

Eremuaren gainerakoa, sestra azpian:

Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

D. Partzelaren eraikingintzaren forma arautzeko baldintzak: eraikingintzaren lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua.

2/1 azpierenmua:

– Lerrokadurak: baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.10 Eraikingintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestak I.

Eraikinen arteko gutxieneko distantzia: 6 m.

Tipologia: bi familiako etxebizitza isolatua.

– Eraikinaren gehieneko profila:

Sestra gainean: bi goi solairu.

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

– Eraikinaren gehieneko altuera: 9,5 m. 0.10 Eraikingintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestak I. izeneko planoko CC sekzioaren arabera.

– Etxebizitza bakoitzeko aparkaleku pribatuen gutxieneko plaza kopurua: 2.

2/2 azpierenmua:

– Lerrokadurak eta eraikinaren profila: lehendik dagoen eraikinaren bolumen nagusiaren lerrokadurak eta egungo forma finkatzen dira, hego-mendebaldeko fatxadan dagoen eta antolamenduz kanpo deklaritzen den bolumen erantsiarenak izan ezik. Azpierenmua garatu aurretik, Xehetasun Azterketa idatziko da, 100 m²-ko eraikigarritasunaren gehikuntza, aparkaleku eta garaie erabilerara bideratukoa, kokatzeko parametroak definituko dituena (garaiea zokalo gisa egingo da, eta horren gainean bidezortasun publikoa ezarriko da, GI-2634 errepidearen ondoan zehaztutako espazio libreari jarraipena emanez).

– Eraikinaren gehieneko profila:

Eraikinaren egungo profila finkatzen da (bi solairu soto/erdi-soto, goi solairu bat eta teilatupeko bat). Profil hori alda liteke eraikingintzaren inguruko sestak aldatzen badira GI-2634 errepidearen parean ez dauden fatxadetan.

– Eraikinaren gehieneko altuera: lehendik dauden eraikinaren altuera finkatzen da.

existente en la fachada suroeste que se declara fuera de ordenación. Previo desarrollo del subámbito, se redactará un Estudio de Detalle donde se definan los parámetros de ubicación de un incremento de edificabilidad de 100 m² destinado a uso de aparcamiento y garaje (ejecutado a modo de zócalo y estableciendo sobre el mismo una servidumbre pública de paso dando continuidad al espacio libre definido junto a la carretera GI-2634).

Subámbitos 2/3 y 2/4:

– Sobre rasante: en ambos subámbitos es posible el aumento de altura hasta la igualación de altura de alero del edificio colindante situado al noroeste, por tanto la edificabilidad será la que resulte de dicho aumento de altura.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Resto del ámbito, sobre rasante:

La edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 2/1:

– Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Distancia mínima entre edificaciones: 6 m.

Tipología bifamiliar aislada.

– Perfil edificatorio máximo:

Sobre rasante: dos plantas altas.

Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

– Altura máxima de edificación: 9,5 m. Según sección CC del plano 0.10 Condiciones de edificación. Alineaciones y Rasantes I.

– El número mínimo de plazas de aparcamiento privadas por vivienda: 2.

Subámbito 2/2:

– Alineaciones y perfil edificatorio: se consolidan las alineaciones y la forma actual del volumen principal de la edificación existente, excepto las del añadido existente en la fachada suroeste que se declara fuera de ordenación. Se redactará un Estudio de Detalle donde se definan los parámetros de ubicación de un incremento de edificabilidad de 100 m² destinado a uso de aparcamiento y garaje (ejecutado a modo de zócalo y estableciendo sobre el mismo una servidumbre pública de paso dando continuidad al espacio libre definido junto a la carretera GI-2634).

– Perfil edificatorio máximo:

Se consolida el perfil actual del edificio (dos plantas sótano/semisótano, una planta alta y una bajo cubierta). Este perfil podría resultar modificado en caso de que se modifiquen las rasantes circundantes de la edificación en las fachadas que no dan frente a la carretera GI-2634.

– Altura máxima de edificación: se consolida la altura de la edificación existente.

2/3 eta 2/4 azpieroak:

– Eraikitze gehieneko altuera: bi azpiero horietan posible da altuera handitzea, ipar-mendebaldean kokatutako eraikin mugakidearen teilatu-hegalaren altuera berdindu arte.

Eremuaren gainerakoa, sestra gainean:

Sestra gainean dauden eraikinen forma finkatzen da (lerro-kadurak, altuera eta solairu kopurua).

Eraberritze, birgaitze eta ordezkatzeko kasuetan, egungo eraikinen parametroak errespetatuko dira.

Eremuaren gainerakoa, sestra azpian:

Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

D. Azpizona xehatu antolatutak erabiltzeko baldintzak.

Erabilera baldintzak, oro har, Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak dokumentuan partzela tipologia bakoitzerako izaera horrekin ezarritakoak izango dira.

2/1 azpieroan 4 etxebizitza baimentzen dira, eta 2/2 azpieroan ere 4 etxebizitza, orientazio gisa.

2.4.2. Hiri-lurzorua kategorizazioa.

2/1 azpieroan eta 2/2 azpieroan dagozkien lursailak hiri-lurzorua finkatugabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo urbanizazio nahikorik ez dutelako.

2/3 eta 2/4 azpieroetako lursailak hiri-lurzorua finkatugabeak dira, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik.

Eremuko gainerako lursailak hiri-lurzorua finkatuak dira.

2.5. Ingurumen baldintzak.

Eraikingintza eta urbanizazio proiektuek jasangarritasun irizpideak eta klima aldaketaren eraginak arintzeko eta egoera horretara egokitzeko irizpideak jasoko dituzte. Ildo horretan, ingurumenari lotutako neurri eta jardunbide egokiak erantsiko dira, helburu hauek lortzeko:

a) Jasangarritasun energetikoa. Eraikinak diseinatzerakoan bilatuko da ahalik eta efizientzia energetiko handiena izatea, eta energia berriztagarriak aprobetxatzea. Ahal den neurrian, ia energia kontsumorik ez duten eraikinak lortzeko ahalegina egingo da, eraikinen energia efizientziari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan zehazten diren bezala. Era berean, argiteria publikoari dagokionez, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da.

b) Berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea eraikuntzan eta eraikingintzan.

c) Eraginkortasuna bilatzea uraren erabileran eta hornidura eta saneamendu sistemetan.

d) Espazio publikoak eta garraio azpiegiturak birnaturalizazioa, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz, hala nola hiri parkeak, zoladura iragazkorak, orubeen zaharberritzea, eta fatxada berdeak.

e) Lorategiak eta berdeguneak diseinatzea eta kudeatzea, jasangarritasun irizpideen arabera.

Neurriak eta jardunbide egokiak definitzeko, honako argitalpen hauetan deskribatutakoak hartuko dira kontuan:

– «Eraikuntza eta birgaitze jasangarriaren gida EAEko etxebizitzetarako» (IHOBE).

– «Irtenbide naturalak EAEko toki esparruan klima adaketa-ara egokitzeko» (IHOBE).

– «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeako eskuliburua» (Udalsarea 21).

Subámbitos 2/3 y 2/4:

– Altura máxima de edificación: en ambos subámbitos es posible el aumento de altura hasta la igualación de altura de alero del edificio colindante situado al noroeste.

Resto del ámbito, sobre rasante:

Se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

En casos de reforma, rehabilitación y sustitución se respetarán los parámetros referidos de las edificaciones actuales.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

En el Subámbito 2/1 se autorizan 4 viviendas y en el Subámbito 2/2 también 4 viviendas, con carácter orientativo.

2.4.2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos correspondientes a los Subámbitos 2/1 y 2/2 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Los terrenos correspondientes a los Subámbitos 2/3 y 2/4 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

2.5. Condiciones medioambientales.

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.

c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.

e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

– «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).

– «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

– «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

2.6. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Plan Orokorren Katalogoan, eremu honen barruan sartzen dira:

- * Kontserbazio zorrotzeko araubideari lotutako ondasun gisa:
 - San Martin eliza.
- * Oinarrizko kontserbazio araubideari lotutako ondasun gisa:
 - Apaiz Etxea.
 - Errezilgo frontoia.
 - Errezilgo probalekua.
 - Iturria (elizaren goiko aldean dago, errepidearen ondoan).
 - Iturria (elizaren beheko aldean dago, eskaileren ondoan).

Era berean, jarraian aipatzen diren elementuek arreta berezia merezi dute:

- Apaiz Etxea eraikinaren atal nagusiaren itxura perimetra- la gorde beharko da, ipar-mendebaldeko fatxadan izan ezik.
- Apaiz Etxearen eraikinaren aurrean dagoen magnolia kon- serbatu beharko da, eta berariaz debekatuta dago hura moztea.

2.7. Egikaritzeko araubide espezifikoak.

2.7.1. Hirigintza araubidea.

2/1 azpierzemuan antolatutako bizitegi-lurzati berriaren in- gurua urbanizatuko da, eta osorik tratatuko da antolamendu berriaren ondoriozko espazio publikoa, Plan Orokor honetako ze- haztapenen arabera.

2/2 azpierzemuan Plan Orokor honetan proposatutako erai- kingintza-baldintza berriekin esku hartzeak beharrezko urbi- nazio osagarria ekarriko du, Arau Berezi honetan eta Plan Oro- kor honetako planoetan ezarritakoaren arabera.

Beharrezkoak diren urbanizazio obra guztiak eta udal sare orokorretarako behar diren zerbitzu-azpiegitura guztien lurpeko konexioak nahitaez izango dira urbanizazioaren karga osagarriak, kasu bakoitzean esleituak.

Dagozkion urbanizazio eta hobekuntza obren proiektuak ida- tziko dira, bidearen berrantolaketa zehatza eta dagozkion zerbi- tu-azpiegituren egikaritzea kontuan hartuta.

2.7.2. Hirigintza antolamenduari bat ez datozen eraiki- nak.

Hego-mendebaldeko fatxadan dagoen eranskina antolamen- duz kanpokotzat jotzen da.

2.7.3. Egikaritzeko araubide juridiko-urbanistikoa.

2.7.3.1. Jarduketa baldintzak.

Oro har, Hirigintza plangintzarekin bat etorritik, orain arte bu- rutu diren Kudeaketa eta egikaritze prozesuetatik ondoriozta- tzen dena hartuko da kontuan.

2/1 azpierzemuan, proposatutako garapen berriaren egikari- tze prozesua jarduketa integratu bati dagokiona da. Horren on- dorioz, azpierzemua horrek «A.A.I. 2/1» jarduketa integratuko ere- muma osatzen du, eta dagokion Urbanizatze Jarduketa Progra- ma izan beharko du. Jarduketa horren ondorioz, beharrezko lur- zoru publikoen lagapena eskuratuko da, haien urbanizazioa barne, eta baita aurreikusitako espazio librean sistema oroko- rren zuzkidura ere.

2/2 azpierzemuan, proposatutako jarduketa bat dator jardu- keta integratu bati dagokionarekin. Horren ondorioz, azpierzemua horrek «A.A.I. 2/2» jarduketa integratuko eremua osatzen du, eta dagokion Urbanizatze Jarduketa Programa izan beharko du. Jarduketa horren ondorioz, beharrezko lurzoru publikoen la-

2.6. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o ele- mentos singulares.

En el Catálogo de este Plan General se incluyen dentro de este ámbito:

- * Como bienes sujetos al régimen de conservación estricta:
 - Iglesia San Martin.
- * Como bienes sujetos al régimen de conservación básica:
 - Casa Vicarial (Apaiz etxea).
 - Frontón de Errezil.
 - Probaleku de Errezil.
 - Fuente (situado en la zona alta de la Iglesia junto a carretera).
 - Fuente (situado en la zona baja de la Iglesia junto a las es- caleras).

Asimismo, los elementos que se mencionan a continuación merecen una atención especial:

- Deberá conservarse el cerramiento perimetral del cuerpo principal de la edificación Apaiz Etxea salvo en fachada noroeste.
- Deberá conservarse el magnolio existente delante del edi- ficio de Apaiz Etxea, prohibiéndose expresamente su tala.

2.7. Régimen específico de ejecución.

2.7.1. Régimen de urbanización.

En el Subámbito 2/1 se procederá a la urbanización del en- torno de la nueva parcela residencial ordenada, tratando ínte- gramente el espacio público que resulta de la nueva ordenación de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General.

La intervención en el Subámbito 2/2 con las nuevas condi- ciones de edificación propuestas en este Plan General conlle- vará la urbanización complementaria precisa de acuerdo con lo establecido en esta Norma Particular y en los planos del presen- te Plan General.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraes- tructuras de servicios precisas a las redes generales municipa- les, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización com- plementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de obras de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios co- rrespondientes.

2.7.2. Edificaciones disconformes con la ordenación urba- nística.

Se declara fuera de ordenación el añadido existente en la fa- chada suroeste.

2.7.3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

2.7.3.1. Condiciones de actuación.

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los pro- cesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En el Subámbito 2/1 la ejecución del nuevo desarrollo plan- teado se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actua- ción integrada «A.A.I. 2/1», que deberá ser objeto del correspon- diente Programa de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

En el Subámbito 2/2 la actuación planteada se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación integrada «A.A.I. 2/2», que deberá ser objeto del correspondiente Progra- ma de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha actua-

gapena eskuratuko da, haien urbanizazio osagarria barne, eta baita aurreikusitako espazio librean sistema orokorraren zuzkidura ere.

2/3 eta 2/4 azpierzemuetan, proposatutako jarduketak bati datoz zuzkidura-jarduketa bati dagokionarekin. Ondorioz, azpierzemuhoriek zuzkidura-jarduketa hauek osatzen dituzte: «A.A.D. 2/3» eta «A.A.D. 2/4».

2.7.3.2. Urbanizazio kargak finantzatzeko proiektuak eta baldintzak formulatzea.

Aurreikusitako Hirigintza-eskubideen titularrei dagokie proiektutako Hirigintza garapena egikaritzea eta garapen horri lotutako urbanizazio kargak finantzatzea, xede horrekin eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen den proiektua edo proiektuak alde aurretik formulatuta.

2.7.3.3. Programazio araubidea.

Oro har, eta horri dagokionez, Plan Orokorrean xedatutakoa bete beharko da («C.3» Jarduketa Programa dokumentua).

2.8. Ingurumen neurriak eta paisaiaren integrazioari buruzko neurriak.

– Plan orokor honetan jasotako Ingurumen Eraginaren Bate-rako Ebaluazioari buruzko azterlanean aurreikusitako neurri bakesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira («A.3» dokumentua).

– Plan Orokorrean aurreikusitako garapenak egokitu egin beharko dira zarataren edo kutsadura akustikoaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara, kontuan hartuta, besteak beste, integrazten diren eremu akustikoari lotutako helburu akustikoak. Xedapen aplikagarri horiek agiri hautan jasota daude, besteak beste: Eraikigintzako Kode Teknikoa (HR dokumentua: zarataren aurkako babes, etab.); eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko hotskutsadurari buruzkoa.

2.9. Grafikoak.

Ikus «D» Planoak dokumentuko 0.10 planoak: Eraikigintza Baldintzak. Lerroakurak eta Sestrak I.

3. 3. A.U. Etxeberri-Buztinzuri.

3.1. Datuak.

5.534,20 m²-ko azalera du guztira, eta Plan Orokorrean «D» Planoak dokumentuko 0.01 Lurzoruaren Sailkapena I. A.U. Mugaketa izeneko planoan jasotzen da eremuaren mugaketa.

3.2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

- Dentsitate baxuko bizitegi-garapen berri bat antolatzea.
- Lehendik zeuden gainerako etxebizitzak finkatzea, salbuespenen bat izan ezik.
- Zorua antolatzea sestra azpian, Borondegí eraikinaren ondoan, ekipamendua eta horren gainean gertatzen den espazio librea handitzeko.
- San Martin kaletik Basabil Txiki baserrirantz, ikastolaren hegoaldean zehar, jaisten den bidea zabaltzea.

– Hegoaldeko hiri-espazio librean sistema orokorra antolatzea.

3.3. Egiturazko hirigintza-erregimena.

3.3.1. Kalifikazio globala.

3.3.1.1. A.10/3 zona.

Bizitegia: Azalera (m²): 4.009,34 m².

A. Eraikigintza baldintzak.

a. Hirigintza eraikigarritasuna.

– Sestra gainean:

3/1 azpierzemuan: 640 m²(s).

ción se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización complementaria, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

En los Subámbitos 2/3 y 2/4 las actuaciones planteadas se corresponden con la propia de una actuación de dotación. En consecuencia dichos subámbitos conforma los ámbitos de actuación de dotación «A.A.D. 2/3» y «A.A.D. 2/4».

2.7.3.2. Formulación de proyectos y condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

2.7.3.3. Régimen de programación.

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento «C.3» Programa de Actuación).

2.8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística.

– Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento «A.3»).

– Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

2.9. Gráficos.

Ver plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos.

3. 3. A.U. Etxeberri-Buztinzuri.

3.1. Datos.

Cuenta con una superficie total de 5.534,20 m² y su delimitación se refleja en el plano 0.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento D» Planos de este Plan General.

3.2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

- Ordenación de un nuevo desarrollo residencial.
- Consolidación, salvo alguna excepción, del resto de viviendas residenciales preexistentes.
- Ordenación de suelo bajo rasante junto al edificio Borondegí para ampliación de equipamiento y espacio libre resultante sobre este.
- Ensanchamiento de vial que baja desde la Calle San Martin hacia el caserío Basabil Txiki a través de la zona sur de la Ikastola.

– Ordenación de sistema general de espacios libres urbanos en la zona sur.

3.3. Régimen urbanístico estructural.

3.3.1. Calificación global.

3.3.1.1. Zona A.10/3.

Residencial: Superficie: 4.009,34 m².

A. Condiciones de edificación.

a. Edificabilidad urbanística.

– Sobre rasante:

En el Subámbito 3/1: 640 m²(t).

3/3, 3/4 eta 3/5 azpierenuetan: hegoaldeko fatxadako geieneko lerrokadura aurreratu daiteke hiru azpierenuetan. Bestalde, 3/3 eta 3/4 azpierenuetan altuera igo daiteke 3/5 azpierenuan dagoen eraikingintzak markatutako altueraraino; beraz, eraikigarritasuna gehikuntza horien ondoriozkoa izango da.

Gainerako eremua: finkatzen den eraikingintza osoaren gaur egungo formaren eta lerrokaduren emaitza da.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak ize-neko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

B. Erabilera baldintzak,

– Erabilera baldintzak Plan Orokorrean oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

3.3.1.2. F.10/3 zona.

Hiri-espazio librea. Azalera: 1.143,54 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

3.3.1.3. G.10/3 zona.

Ekipamendu komunitarioa. Azalera (m²): 381,32 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

Azalera hori bat dator egungo ekipamenduaren azalerekin eta haren ondoan aurreikusita dagoenarekin.

3.3.2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez da sistema lokalen sarea arautzeko egiturazko baldintzarik ezartzen.

3.3.3. Hirigintzako sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

3.3.4. Antolamendu xehatuaren zehaztapen araudia.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokorrean zehaztutakoa da.

3.3.5. Programazioa egiteko eta egikaritzeko araubide orokorra.

A. Egikaritzeko eta programazioa egiteko araubide orokorra.

Eremuan egikaritzeko gelditzen diren jarduketak Plan Orokorrearen proiektioaren barruan garatu eta egikaritutako dira.

B. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez da beharrezkoa garapen plangintzarik egitea.

C. Sistema orokor publikoak lortzeko, egikaritzeko eta ordaintzeko araubidea.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako Hirigintza eremuko lursail guztiak titulartasun publikoari lotuta daude jada.

3.4. Hirigintzako araubide xehatua.

3.4.1. Kalifikazio xehatua.

A. (Azpi)zona xehatu antolatuen tipologiak zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.06 Kalifikazio Xehatua I.

En los Subámbitos 3/3, 3/4 y 3/5: en los tres subámbitos se permite adelantar la alineación máxima en la fachada sur. Por otra parte en los subámbitos 3/3 y 3/4 es posible el aumento de altura hasta la altura marcada por la edificación existente en el subámbito 3/5, por tanto la edificabilidad será la resultante de dichos aumentos.

Resto del ámbito: es la resultante de la forma y de las alineaciones actuales del conjunto de la edificación existente que se consolida.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. Condiciones de uso.

– Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

3.3.1.2. Zona F.10/3.

Espacio libre urbano. Superficie: 1.143,54 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

3.3.1.3. Zona G.10/3.

Equipamiento Comunitario. Superficie: 381,32 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

Dicha superficie se corresponde con la superficie de equipamiento actual y la prevista junto a esta.

3.3.2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

3.3.3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

3.3.4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

3.3.5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

3.4. Régimen urbanístico pormenorizado.

3.4.1. Calificación pormenorizada

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.06 Calificación Pormenorizada I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Bizitegi irekia (a.10): Azalera: 3.530,80 m².
Hiribideak, koexistenzia (e.30): Azalera: 100,51 m².
Hiri espazio libreak (f.10): Azalera: 1.521,57 m².
Ekipamendu komunitarioa (g.10): Azalera: 381,32 m².

Egungo bizitegi partzelazioa finkatzen da, eta zatiezina izan da, 3/1, 3/3, 3/4 eta 3/5 azpieroemutarako ezarritakoa izan ezik.

B. Hirigintzako estandarrak betetzea.

123/2012 Dekretuaren 6.3 artikulua araberako, tokiko zuzkiduren estandarrak kalkulatu dira gehitutako Hirigintza eraikigarritasunaren araberako, lehendik gauzatu dagoena erreferentziatzen hartuta.

3/3 azpieroemuan:

Eraikigarritasuna handitzea. Azalera: 108,02 m².

3/4 azpieroemuan:

Eraikigarritasuna handitzea. Azalera: 149,12 m².

3/5 azpieroemuan:

Eraikigarritasuna handitzea. Azalera: 58,8 m².

Residencial abierto (a.10): Superficie: 3.530,80 m².
Vías urbanas coexistencia (e.30): Superficie: 100,51 m².
Espacios libres urbanos (f.10): Superficie: 1.521,57 m².
Equipamiento comunitario (g.10): Superficie: 381,32 m².

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo ésta indivisible, con la salvedad de lo dispuesto para los Subámbitos 3/1, 3/3, 3/4 y 3/5.

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

De acuerdo al artículo 6.3 del Decreto 123/2012, los estándares de dotaciones locales se calculan sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

En el Subámbito 3/3:

Incremento de la edificabilidad. Superficie: 108,02 m².

En el Subámbito 3/4:

Incremento de la edificabilidad. Superficie: 149,12 m².

En el Subámbito 3/5:

Incremento de la edificabilidad. Superficie: 58,8 m².

Azpieroemua	Azalera (m ²)	Tokiko sistema zuzkidura Berdeguneak eta espazio libreak		Beste tokiko zuzkidura publiko batzuk		Aparkalekua titulartasun pribatuko partzelan		Landaretza	
		Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (unitatea)	Plan Orokorra (unit.)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)
3/1	561,56	84,23	140,90	128	130,45	9	9	6	6
3/3	197,14	29,57	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	21,60	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	2	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	1	1
3/4	235,65	35,35	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	29,82	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	3	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	2	2
3/5	183,43	27,51	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	11,76	Betetzeko ezintasuna. Kompentsazio ekonomikoa	1	Betetzeko ezintasuna Kompentsazio ekonomikoa	1	1

Subám.	Sup. (m ²)	Dot. sist. local Zonas verdes y espacios libres		Otras dot. public. locales		Aparcamiento en parcela titularidad privada		Vegetación	
		Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)
3/1	561,56	84,23	140,90	128	130,45	9	9	6	6
3/3	197,14	29,57	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	21,60	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	2	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	1	1
3/4	235,65	35,35	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	29,82	Imposibilidad de cumplimiento. Compensación económica	3	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	2	2
3/5	183,43	27,51	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	11,76	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	1	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	1	1

C. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

3/1 azpieremua:

a. Sestra gainean: 640 m²(t).

b. Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

3/3, 3/4 y 3/5 azpieremuak:

a. Sestra gainean: hiru azpieremuetan hegoaldeko fatxadan gehieneko lerrokadura aurreratu daiteke. Bestalde, 3/3 eta 3/4 azpieremuetan altuera igo daiteke 3/5 azpieremuan dagoen eraikingintzak markatutako altueraraino; beraz, eraikigarritasuna gehikuntza horien ondoriozkoa izango da.

b. Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

Eremuaren gainerakoa, sestra gainean:

Finkatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa bat dator lehendik dauden eta finkatzen diren eraikin bakoitzaren lerrokaduren eta egungo formaren ondoriozkoarekin.

Eremuaren gainerakoa, sestra azpian:

Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

D. Partzelaren eraikingintzaren forma arautzeko baldintzak: eraikingintzaren lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua.

3/1 azpieremua:

a. Lerrokadurak: baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.10 Eraikingintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestrak I.

b. Eraikinaren gehieneko profila:

Sestra gainean: hiru goi solairu.

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

c. Eraikinaren gehieneko altuera: 13,3 m. 0.10 Eraikingintza Baldintzak izeneko planoko DD sekzioaren arabera. Lerrokadurak eta sestrak I.

3/3, 3/4 y 3/5 azpieremuak:

d. Lerrokadurak: hiru azpieremuetan aurreratu daiteke gehieneko lerrokadura hegoaldeko fatxadan. Baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.10 Eraikingintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestrak I.

e. Eraikingintzaren gehieneko altuera: 3/3 eta 3/4 azpieremuetan altuera 3/5 azpieremuan dagoen eraikingintzak markatutako altueraraino igo daiteke.

Eremuaren gainerakoa, sestra gainean:

Sestra gainean dauden eraikinen forma finkatzen da (lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua).

Eraberritze, birgaitze eta ordezkatzeko kasuetan, egungo eraikinen parametroak errespetatuko dira.

Eremuaren gainerakoa, sestra azpian:

Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 3/1:

a. Sobre rasante: 640 m²(t).

b. Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Subámbitos 3/3, 3/4 y 3/5:

a. Sobre rasante: en los tres subámbitos se permite adelantar la alineación máxima en la fachada sur. Por otra parte en los subámbitos 3/3 y 3/4 es posible el aumento de altura hasta la altura marcada por la edificación existente en el subámbito 3/5, por tanto la edificabilidad será la resultante de dichos aumentos.

b. Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Resto del ámbito, sobre rasante:

La edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 3/1:

a. Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

b. Perfil edificatorio máximo:

Sobre rasante: tres planas altas.

Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

c. Altura máxima de edificación: 13,3 m. Según sección DD del plano 0.10 Condiciones de edificación. Alineaciones y Rasantes I.

Subámbitos 3/3, 3/4 y 3/5:

d. Alineaciones: en los tres subámbitos se permite adelantar la alineación máxima en la fachada sur. Dichas condiciones se reflejan en el plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

e. Altura máxima de edificación: en los subámbitos 3/3 y 3/4 es posible el aumento de altura hasta la altura marcada por la edificación existente el subámbito 3/5.

Resto del ámbito, sobre rasante:

Se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

En casos de reforma, rehabilitación y sustitución se respetarán los parámetros referidos de las edificaciones actuales.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

E. Azpizona xehatu antolatutako erabiltzeko baldintzak.

Erabilera baldintzak, oro har, Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak dokumentuan partzela tipologia bakoitzerako izaera horrekin ezarritakoak izango dira.

3/1 azpieremuan 6 etxebizitza baimentzen dira, orientazio gisa.

3.4.2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

3/1 eta 3/2 azpieremuei dagozkien lursailak hiri-lurzoru finkatugabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo urbanizazio nahikorik ez dutelako.

3/3, 3/4 eta 3/5 azpieremuetako lursailak hiri-lurzoru finkatugabeak dira, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik.

Eremuko gainerako lursailak hiri-lurzoru finkatuak dira.

3.5. Ingurumen baldintzak.

Eraikigintza eta urbanizazio proiektuek jasangarritasun irizpideak eta klima aldaketaren eraginak arintzeko eta egoera horretara egokitzeko irizpideak jasoko dituzte. Ildo horretan, ingurumenari lotutako neurri eta jardunbide egokiak erantsiko dira, helburu hauek lortzeko:

a) Jasangarritasun energetikoa. Eraikinak diseinatzerakoan bilatuko da ahalik eta efizientzia energetiko handiena izatea, eta energia berriztagarriak aprobetxatzea. Ahal den neurrian, ia energia kontsumorik ez duten eraikinak lortzeko ahalegina egingo da, eraikinen energia efizientziari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan zehazten diren bezala. Era berean, argiteria publikoari dagokionez, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da.

b) Berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea eraikuntzan eta eraikigintzan.

c) Eraginkortasuna bilatzea uraren erabileran eta hornidura eta saneamendu sistemetan.

d) Espazio publikoak eta garraio azpiegiturak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz, hala nola hiri parkeak, zoladura iragazkorak, orubeen zaharberritzea, eta faxada berdeak.

e) Lorategiak eta berdeguneak diseinatzea eta kudeatzea, jasangarritasun irizpideen arabera.

Neurriak eta jardunbide egokiak definitzeko, honako argitalpen hauetan deskribatutakoak hartuko dira kontuan:

– «Eraikuntza eta birgaitze jasangarriaren gida EAEko etxebizitzetarako» (IHOBE).

– «Irtenbide naturalak EAEko toki esparruan klima adaketa- ra egokitzeko» (IHOBE).

– «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatze-ko eskuliburua» (Udalsarea 21).

3.6. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Plan Orokorren Katalogoan, eremu honen barruan sartzen dira:

* Kontserbazio zorrotzeko araubideari lotutako ondasun gisa:

– Udaletxe zaharra (Borondegi eraikina).

* Oinarrizko kontserbazio araubideari lotutako ondasun gisa:

– San Martin kaleko 3. zenbakiko etxea.

3.7. Egikaritzeko araubide espezifikoa.

3.7.1. Hirigintza araubidea.

3/1 azpieremuan antolatutako bizitegi-lurzati berriaren ingurua urbanizatuko da, eta osorik tratatuko da antolamendu berriaren ondoriozko espazio publikoa, Plan Orokorren zehaztapenen arabera.

E. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

En el Subámbito 3/1 se autorizan 6 viviendas, con carácter orientativo.

3.4.2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos correspondientes al Subámbito 3/1 y al Subámbito 3/2 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Los terrenos correspondientes a los Subámbitos 3/3, 3/4 y 3/5 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

3.5. Condiciones medioambientales.

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.

c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.

e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

– «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).

– «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

– «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

3.6. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

En el Catálogo de este Plan General se incluyen dentro de este ámbito:

* Como bienes sujetos al régimen de conservación estricta:

– Antigua Casa Consistorial (edificio Borondegi).

* Como bienes sujetos al régimen de conservación básica:

– Casa San Martin Kalea, 3.

3.7. Régimen específico de ejecución.

3.7.1. Régimen de urbanización.

En el Subámbito 3/1 se procederá a la urbanización del entorno de la nueva parcela residencial ordenada, tratando íntegramente el espacio público que resulta de la nueva ordenación de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General.

3/2 azpierzemuan hiri-espazio libre berria urbanizatuko da.

Beharrezkoak diren urbanizazio obra guztiak eta udal sare orokorretarako behar diren zerbitzu-azpiegitura guztien lurpeko konexioak nahitaez izango dira urbanizazioaren karga osagarriak, kasu bakoitzean esleituak.

Dagozkion urbanizazio eta hobekuntza obren proiektuak idatziko dira, bidearen berrantolaketa zehatza eta dagozkion zerbitzu-azpiegituren egikaritzea kontuan hartuta.

3.7.2. Hirigintza antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Ez dago Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datorren eraikinik.

3.7.3. Egikaritzeko araubide juridiko-urbanistikoa.

3.7.3.1. Jarduketa baldintzak.

Oro har, Hirigintza plangintzarekin bat etorri, orain arte burutu diren Kudeaketa eta egikaritze prozesuetatik ondorioztatzen dena hartuko da kontuan.

3/1 azpierzemuan, proposatutako garapen berriaren egikaritze prozesua jarduketa integratu bati dagokiona da. Horren ondorioz, azpierzemu horrek «A.A.I. 3/1» jarduketa integratuko eremua osatzen du, eta dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programa izan beharko du. Jarduketa horren ondorioz, beharrezko lurzoru publikoen lagapena eskuratuko da, haien urbanizazioa barne, eta baita aurreikusitako espazio librearen sistema orokorren zuzkidura ere.

3/2 azpierzemuan, planteatutako hiri-espazio libre berriaren egikaritzea bat dator zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa batekin Ondorioz, azpierzemu horrek «A.A.E.D. 3/2» tokiko sistema bateko zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa eremua osatzen du. Beraz, zuzenean egikaritzeko da, eta eragindako lurzorua eta eskubideak desjabetze bidez lortuko dira.

3/3, 3/4 eta 3/5 azpierzemuetan, proposatutako jarduketak bat datoz zuzkidura-jarduketa bati dagokionarekin. Ondorioz, azpierzemu horiek zuzkidura-jarduketa hauek osatzen dituzte: «A.A.D. 3/3», «A.A.D. 3/4» eta «A.A.D. 3/5».

3.7.3.2. Urbanizazio kargak finantzatzeko proiektuak eta baldintzak formulatzea.

Aurreikusitako Hirigintza-eskubideen titularrei dagokie proiektatutako Hirigintza garapena egikaritzea eta garapen horri lotutako urbanizazio kargak finantzatzea, xede horrekin eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen den proiektua edo proiektuak aldeaz aurretik formulatuta.

3.7.3.3. Programazio araubidea.

Oro har, eta horri dagokionez, Plan Orokorrean xedatutakoa bete beharko da («C.3» Jarduketa Programa dokumentua).

3.8. Ingurumen neurriak eta paisaiaren integrazioari buruzko neurriak.

— Plan orokor honetan jasotako Ingurumen Eraginaren Bate-rako Ebaluazioari buruzko azterlanean aurreikusitako neurri bakesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira («A.3» dokumentua).

— Plan Orokorrean aurreikusitako garapenak egokitu egin beharko dira zarataren edo kutsadura akustikoaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara, kontuan hartuta, besteak beste, integratzen diren eremu akustikoari lotutako helburu akustikoak. Xedapen aplikagarri horiek agiri hauetan jasota daude, besteak beste: Eraikintzako Kode Teknikoa (HR dokumentua: zarataren aurkako babesa, etab.); eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidego-ko hots-kutsadurari buruzkoa.

En el Subámbito 3/2 se procederá a la urbanización del nuevo espacio libre urbano.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de obras de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

3.7.2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

No se declara edificación alguna disconforme con la ordenación urbanística.

3.7.3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.7.3.1. Condiciones de actuación.

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En el Subámbito 3/1 la ejecución del nuevo desarrollo planteado se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación integrada «A.A.I. 3/1», que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

En el Subámbito 3/2 la ejecución del nuevo espacio libre urbano planteado corresponde con la propia de una actuación de ejecución de dotaciones públicas. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación de ejecución de dotaciones públicas de un sistema local «A.A.E.D. 3/2», por lo que se ejecutará directamente y cuyo suelo y derechos afectados se obtendrán por expropiación.

En los Subámbitos 3/3, 3/4 y 3/5 las actuaciones planteadas se corresponden con la propia de una actuación de dotación. En consecuencia dichos subámbitos conforma los ámbitos de actuación de dotación «A.A.D. 3/3», «A.A.D. 3/4» y «A.A.D. 3/5».

3.7.3.2. Formulación de proyectos y condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

3.7.3.3. Régimen de programación.

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento «C.3» Programa de Actuación).

3.8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística.

— Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento «A.3»).

— Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

3.9. Grafikoak.

Ikus «D» Planoak dokumentuko plano hau: 0.10 Eraikingintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestrak I.

4. A.U. 4 Udaletxea-Arrobitxulo.

4.1. Datuak.

6.189,72 m²-ko azalera du guztira, eta Plan Orokorren «D» Planoak dokumentuko 0.01 Lurzoruaren Sailkapena I. A.U. Mugaketa izeneko planoan jasotzen da eremuaren mugaketa.

4.2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

– Dentsitate baxuko bizitegi-garapen berri bat antolatzea.
– Lehendik zeuden gainerako etxebizitzak finkatzea, salbuespenen bat izan ezik.

– Bide berria antolatzea, herrigunearen goiko aldea GI-2634 errepidearekin lotzeko herrigunearen beheko aldean.

– Oinezkoen zirkulaziorako gunea antolatzea eta berdegueak gehitzea.

4.3. Egiturazko hirigintza-erregimena.

4.3.1. Kalifikazio globala.

4.3.1.1. 1 A.10/4 zona.

Bizitegia. Azalera: 4.609,69 m².

A. Eraikingintza baldintzak.

a. Hirigintza eraikigarritasuna.

– Sestra gainean:

4/1 azpierenmuan: 803,80 m²(s).

4/3 azpierenmuan: azpierenmu horretan, posible da altuera handitzea, ipar-ekialdean kokatutako eraikin mugakidearen teiatu-hegalaren altuera berdindu arte; beraz, eraikigarritasuna altuera handitze horren ondoriozkoa izango da.

4/2 azpierenmuan: azpierenmu horretan altuera handitu daiteke, eta teiatupeko solairuak bete egin beharko ditu «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan teiatupeko solairuetarako ezarritako erabilera baldintzak. Beraz, eraikigarritasuna altuera handitzearen ondoriozkoa izango da.

Gainerako eremua: finkatzen den eraikingintza osoaren gaur egungo formaren eta lerrokaduren emaitza da.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

B. Erabilera baldintzak.

– Erabilera baldintzak Plan Orokorrean oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

4.3.1.2. E.10/4 zona.

Hiriarteko errepideak. Azalera: 1.114,60 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

4.3.1.3. G.10/4 zona.

Ekipamendu komunitarioa. Azalera: 385,75 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

4.3.1.4. H.10/4 zona.

Zerbitzuen azpiegitura. Azalera: 79,68 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

3.9. Gráficos.

Ver plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos.

4. A.U. 4 Udaletxea-Arrobitxulo.

4.1. Datos.

Cuenta con una superficie total de 6.189,72 m² y su delimitación se refleja en el plano 0.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento D» Planos de este Plan General.

4.2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

– Ordenación de un nuevo desarrollo residencial.
– Consolidación, salvo alguna excepción, del resto de viviendas residenciales preexistentes.

– Ordenación de nuevo vial uniendo la zona alta del casco urbano con la carretera GI-2634 en la zona baja del casco urbano.

– Ordenación de zona para circulación peatonal y aumento de espacios verdes.

4.3. Régimen urbanístico estructural.

4.3.1. Calificación global.

4.3.1.1. Zona A.10/4.

Residencial. Superficie: 4.609,69 m².

A. Condiciones de edificación.

a. Edificabilidad urbanística.

– Sobre rasante:

En el Subámbito 4/1: 803,80 m²(t).

En el Subámbito 4/3: en este subámbito es posible el aumento de altura hasta la igualación de altura de alero del edificio colindante situado al noreste, por tanto la edificabilidad será la que resulte de dicho aumento de altura.

En el Subámbito 4/2: en este subámbito es posible el aumento de altura de forma que la planta bajo cubierta cumpla con condiciones de uso establecidas para plantas bajocubierta del Documento «B.1» Normas Urbanísticas, por tanto la edificabilidad será la resultante de dicho aumento de altura.

Resto del ámbito: es la resultante de la forma y de las alineaciones actuales del conjunto de la edificación existente que se consolida.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. Condiciones de uso.

– Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

4.3.1.2. Zona E.10/4.

Carreteras interurbanas. Superficie: 1.114,60 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

4.3.1.3. Zona G.10/4.

Equipamiento Comunitario. Superficie: 385,75 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

4.3.1.4. Zona H.10/4.

Infraestructura Servicios. Superficie: 79,68 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

4.3.2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez da sistema lokalen sarea arautzeko egiturazko baldintzarik ezartzen.

4.3.3. Hirigintzako sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

4.3.4. Antolamendu xehatuaren zehaztapen araudia.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokorrean zehaztutakoa da.

4.3.5. Programazioa egiteko eta egikaritzeko araubide orokorra.

A. Egikaritzeko eta programazioa egiteko araubide orokorra.

Eremuan egikaritzeko gelditzen diren jarduketak Plan Orokorren proiektioaren barruan garatu eta egikaritutako dira.

B. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez da beharrezkoa garapen plangintzarik egitea.

C. Sistema orokor publikoak lortzeko, egikaritzeko eta ordaintzeko araubidea.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako Hirigintza eremuko lursail guztiak titulartasun publikoari lotuta daude jada.

4.4. Hirigintzako araubide xehatua.

4.4.1. Kalifikazio xehatua.

A. (Azpi)zona xehatu antolatuen tipologiak zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.06 Kalifikazio Xehatua I.

Bizitegi irekia (a.10): Azalera: 1.901,77 m².

Garapen baxuko bizitegia (a.20): Azalera (m²): 542,92 m².

Hiriarteko errepideak (e.10): Azalera: 1.114,60 m².

Hiribideak, koexistentzia (e.30): Azalera: 1.683,13 m².

Hiri espazio libreak (f.10): Azalera (m²): 481,87 m².

Ekipamendu komunitarioa (g.10): Azalera: 385,75 m².

Zerbitzu-azpiegiturak (h.10): Azalera: 79,68 m².

Egungo bizitegi partzelazioa finkatzen da, eta zatiezina da, 4/1, 4/2 eta 4/3 azpierreuetarako xedatutakoa izan ezik.

B. Hirigintzako estandarrak betetzea.

123/2012 Dekretuaren 6.3 artikulua arabera, tokiko zuzkiduren estandarrak kalkulatzeko dira gehitutako Hirigintza eraikigarritasunaren arabera, lehendik gauzaturik dagoena erreferentziatzen hartuta.

4/1 azpierreuan:

Aldez aurretik gauzaturikoa Hirigintza eraikigarritasuna.: Azalera: 969,01 m².

Eraikigarritasuna handitzea: Azalera: -165,21 m².

4/2 azpierreuan:

Eraikigarritasuna handitzea: Azalera: 40,00 m².

4/3 azpierreuan:

Eraikigarritasuna handitzea: Azalera: 150,00 m²

4.3.2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

4.3.3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

4.3.4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

4.3.5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

4.4. Régimen urbanístico pormenorizado.

4.4.1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.06 Calificación Pormenorizada I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Residencial abierta (a.10): Superficie: 1.901,77 m².

Residencial bajo desarrollo (a.20): Superficie: 542,92 m².

Carreteras interurbanas (e.10): Superficie: 1.114,60 m².

Vías urbanas coexistencia (e.30): Superficie: 1.683,13 m².

Espacios libres urbanos (f.10): Superficie: 481,87 m².

Equipamiento comunitario (g.10): Superficie: 385,75 m².

Infraestructuras servicios (h.10): Superficie: 79,68 m².

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo ésta indivisible, con la salvedad de lo dispuesto para los Subámbitos 4/1, 4/2 y 4/3.

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

De acuerdo al artículo 6.3 del Decreto 123/2012, los estándares de dotaciones locales se calculan sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

En el Subámbito 4/1:

Edificabilidad urbanística previamente materializada: Superficie: 969,01 m².

Incremento de la edificabilidad: Superficie: -165,21 m².

En el Subámbito 4/2:

Incremento de la edificabilidad: Superficie: 40,00 m².

En el Subámbito 4/3:

Incremento de la edificabilidad: Superficie: 150,00 m².

Azpierenmua	Azalera (m ²)	Tokiko sistema zuzkidura Berdeguneak eta espazio libreak		Beste tokiko zuzkidura publiko batzuk		Aparcalekua titulartasun pribatuko partzelan		Landaretza	
		Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (unitatea)	Plan Orokorra (unit.)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)
4/1	1.258,90	188,84	200,45	--	--	--	--	6	6
4/2	187,17	28,08	Betetzeko ezintasuna Konpentsazio ekonomikoa	8	Betetzeko ezintasuna Konpentsazio ekonomikoa	1	1	1	1
4/3	66,90	10,04	Betetzeko ezintasuna Konpentsazio ekonomikoa	30	Betetzeko ezintasuna Konpentsazio ekonomikoa	3	3	1	Betetzeko ezintasuna Konpentsazio ekonomikoa

Subámb.	Sup. (m ²)	Dot. sist. local Zonas verdes y espacios libres		Otras dot. public. locales		Aparcamiento en parcela titularidad privada		Vegetación	
		Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)
4/1	1.258,90	188,84	200,45	--	--	--	--	6	6
4/2	187,17	28,08	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	8	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	1	1	1	1
4/3	66,90	10,04	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	30	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	3	3	1	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica

C. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

4/1 azpierenmua:

a. Sestra gainean: 803,80 m²(t).

b. Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

4/2 azpierenmua:

c. Sestra gainean: azpierenmu horretan altuera handitu daiteke, eta teilatupeko solairuak bete egin beharko ditu «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan teilatupeko solairuetarako ezarritako erabilera baldintzak. Beraz, eraikigarritasuna altuera handitzearen ondoriozkoa izango da.

d. Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

4/3 azpierenmua:

e. Sestra gainean: azpierenmu horretan posible da altuera handitzea ipar-ekialdean kokatutako eraikin mugakidearen teilatu-hegalaren altuera berdindu arte; beraz, eraikigarritasuna altuera handitze horren ondoriozkoa izango da.

f. Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

Eremuaren gainerakoa, sestra gainean:

Finkatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa bat dator lehendik dauden eta finkatzen diren eraikin bakoitzaren lerroak diren eta egungo formaren ondoriozkoarekin.

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 4/1:

a. Sobre rasante: 803,80 m²(t).

b. Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Subámbito 4/2:

c. Sobre rasante: en este subámbito es posible el aumento de altura de forma que cumpla con condiciones de uso establecidas para plantas bajocubierta del Documento «B.1» Normas Urbanísticas, por tanto la edificabilidad será la resultante de dicho aumento de altura.

d. Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Subámbito 4/3:

e. Sobre rasante: en este subámbito es posible el aumento de altura hasta la igualación de altura de alero del edificio colindante situado al noreste, por tanto la edificabilidad será la que resulte de dicho aumento de altura.

f. Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Resto del ámbito, sobre rasante:

La edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Eremuaren gainerakoa, sestra azpian:

Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

D. Partzelaren eraikigintzaren forma arautzeko baldintzak: eraikigintzaren lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua.

4/1 azpierenua:

a. Lerrokadurak: baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.10 Eraikigintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestak I.

b. Eraikinaren gehieneko profila:

Sestra gainean: bi goi solairu eta teilatupeko solairua.

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

c. Eraikigintzaren gehieneko altuera iparraldeko fatxadan: 7,5 m. 0.10 Eraikigintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestak I izeneko planoko DD sekzioaren arabera.

4/2 azpierenua:

d. Eraikigintzaren gehieneko garaiera: altuera handitu daiteke, eta «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan teilatupeko solairuetarako ezarritako erabilera baldintzak bete behar dira.

4/3 azpierenua:

e. Lerrokadurak: lehendik dagoen eraikigintzaren lerrokadurak finkatzen dira.

f. Eraikinaren gehieneko profila:

Sestra gainean: goiko bi solairu gehigarri.

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

g. Eraikigintzaren gehieneko altuera: gehienez ere aldameneko eraikigintzak markatutako altuera.

Eremuaren gainerakoa, sestra gainean:

Sestra gainean dauden eraikinaren forma finkatzen da (lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua).

Eraberritze, birgaitze eta ordezkate kasuetan, egungo eraikinaren parametroak errespetatuko dira.

Eremuaren gainerakoa, sestra azpian:

Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

E. Azpizona xehatu antolatutako erabiltzeko baldintzak.

Erabilera baldintzak, oro har, Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak dokumentuan partzela tipologia bakoitzerako izaera horrekin ezarritakoak izango dira.

4/1 azpierenuan 6 etxebizitza baimentzen dira, eta 4/3 azpierenuan etxebizitza bat (1), orientazio gisa.

4.4.2. Hiri lurzorua kategorizazioa.

4/1 azpierenuari dagozkion lursailak hiri-lurzoru finkatugabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo urbanizazio nahikorik ez dutelako.

4/2 eta 4/3 azpierenuei dagozkien lursailak hiri-lurzoru finkatugabeak dira, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik.

Eremuko gainerako lursailak hiri-lurzoru finkatuak dira.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 4/1:

a. Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

b. Perfil edificatorio máximo:

Sobre rasante: dos plantas altas más planta bajo cubierta.

Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

c. Altura máxima de edificación en la fachada norte: 7,5 m. Según sección BB del plano 0.10 Condiciones de edificación. Alineaciones y Rasantes I.

Subámbito 4/2:

d. Altura máxima de edificación: se permite el aumento de altura de forma que cumpla con condiciones de uso establecidas para plantas bajocubierta del Documento «B.1» Normas Urbanísticas.

Subámbito 4/3:

e. Alineaciones: se consolidan las alineaciones de la edificación existente.

f. Perfil edificatorio máximo:

Sobre rasante: dos plantas altas adicionales.

Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

g. Altura máxima de edificación: hasta alcanzar la altura marcada por la edificación contigua existente.

Resto del ámbito, sobre rasante:

Se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

En casos de reforma, rehabilitación y sustitución se respetarán los parámetros referidos de las edificaciones actuales.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

E. Condiciones de uso de las subzonas pomenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

En el Subámbito 4/1 se autorizan 6 viviendas y en el Subámbito 4/3 1 vivienda, con carácter orientativo.

4.4.2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos correspondientes al Subámbito 4/1 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Los terrenos correspondientes a los Subámbitos 4/2 y 4/3 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

4.5. Ingurumen baldintzak.

Eraikingintza eta urbanizazio proiektuek jasangarritasun irizpideak eta klima aldaketaren eraginak arintzeko eta egoera horretara egokitzeko irizpideak jasoko dituzte. Ildo horretan, ingurumenari lotutako neurri eta jardunbide egokiak erantsiko dira, helburu hauek lortzeko:

a) Jasangarritasun energetikoa. Eraikinak diseinatzerakoan bilatuko da ahalik eta efizientzia energetiko handiena izatea, eta energia berriztagarriak aprobetxatzea. Ahal den neurrian, ia energia kontsumorik ez duten eraikinak lortzeko ahalegina egingo da, eraikinen energia efizientziari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan zehazten diren bezala. Era berean, argiteria publikoari dagokionez, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da.

b) Berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea eraikuntzan eta eraikingintzan.

c) Eraginkortasuna bilatzea uraren erabileran eta hornidura eta saneamendu sistemetan.

d) Espazio publikoak eta garraio azpiegiturak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz, hala nola hiri parkeak, zoladura iragazkorak, orubeen zaharberritzea, eta faxada berdeak.

e) Lorategiak eta berdeguneak diseinatzea eta kudeatzea, jasangarritasun irizpideen arabera.

Neurriak eta jardunbide egokiak definitzeko, honako argitalpen hauetan deskribatutakoak hartuko dira kontuan:

– «Eraikuntza eta birgaitze jasangarriaren gida EAEko etxebizitzetarako» (IHOBE).

– «Irtenbide naturalak EAEko toki esparruan klima adaketa egokitzeko» (IHOBE).

– «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua» (Udalsarea 21).

4.6. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Eremuan ez dago Plan Orokorreko Katalogoan sartutako elementurik.

4.7. Egikaritzeko araubide espezifikoa.

4.7.1. Hirigintza araubidea.

4/1 azpieremuan antolatutako bizitegi-lurzati berriaren ingurua urbanizatuko da, eta osorik tratatuko da antolamendu berriaren ondoriozko espazio publikoa, Plan Orokorrean zehaztutako arabera.

4/1 azpieremuan, gutxienez 9 aparkaleku-plaza aurreikusitako beharko dira lurrazalean.

Beharrezkoak diren urbanizazio obra guztiak eta udal sare orokorretarako behar diren zerbitzu-azpiegitura guztien lurpeko konexioak nahitaez izango dira urbanizazioaren karga osagarriak, kasu bakoitzean esleituak.

Dagozkion urbanizazio eta hobekuntza obren proiektuak idatziko dira, bidearen berrantolaketa zehatza eta dagozkion zerbitzu-azpiegituren egikaritzea kontuan hartuta.

4.7.2. Hirigintza antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

4/1 azpieremuan dauden eraikinak antolamenduz kanpokatzen jotzen dira.

4.7.3. Egikaritzeko araubide juridiko-urbanistikoa..

4.7.3.1. Jarduketa baldintzak

Oro har, Hirigintza plangintzarekin bat etorritik, orain arte burutu diren Kudeaketa eta egikaritze prozesuetatik ondorioztatzen dena hartuko da kontuan.

4.5. Condiciones medioambientales.

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.

c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.

e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

– «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).

– «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

– «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

4.6. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

4.7. Régimen específico de ejecución.

4.7.1. Régimen de urbanización.

En el Subámbito 4/1 se procederá a la urbanización del entorno de la nueva parcela residencial ordenada, tratando íntegramente el espacio público que resulta de la nueva ordenación de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General.

En el Subámbito 4/1 deberá preverse un número mínimo de 9 plazas de aparcamiento en superficie.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

4.7.2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Las edificaciones ubicadas en el Subámbito 4/1 se declaran fuera de ordenación.

4.7.3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

4.7.3.1. Condiciones de actuación.

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

4/1 azpierzemuan, proposatutako garapen berriaren egikaritze prozesua jarduketa integratu bati dagokiona da. Horren ondorioz, azpierzemurik «A.A.I. 4/1» jarduketa integratuko eremua osatzen du, eta dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programa izan beharko du. Jarduketa horren ondorioz, beharrezko lurzoru publikoen lagapena eskuratuko da, haien urbanizazioa barne, eta baita aurreikusitako espazio libreen sistema orokorren zuzkidura ere.

4/2 eta 4/3 azpierzemuetan, proposatutako jarduketak bat datoz zuzkidura-jarduketa bati dagokionarekin. Ondorioz, azpierzemurik zuzkidura-jarduketa hauek osatzen dituzte: «A.A.D. 4/2» eta «A.A.D. 4/3».

4.7.3.2. Urbanizazio kargak finantzatzeko proiektuak eta baldintzak formulatzea.

Aurreikusitako Hirigintza-eskubideen titularrei dagokie proiektatutako Hirigintza garapena egikaritzea eta garapen horri lotutako urbanizazio kargak finantzatzea, xede horrekin eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen den proiektua edo proiektuak alde aurretik formulatuta.

4.7.3.3. Programazio araubidea.

Oro har, eta horri dagokionez, Plan Orokorrean xedatutakoa bete beharko da («C.3» Jarduketa Programa dokumentua).

4.8. Ingurumen neurriak eta paisaiaren integrazioari buruzko neurriak.

– Plan orokor honetan jasotako Ingurumen Eraginaren Bate-rako Ebaluazioari buruzko azterlanean aurreikusitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira («A.3» dokumentua).

– Plan Orokorrean aurreikusitako garapenak egokitu egin beharko dira zarataren edo kutsadura akustikoaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara, kontuan hartuta, besteak beste, integratzen diren eremu akustikoari lotutako helburu akustikoak. Xedapen aplikagarri horiek agiri hauetan jasota daude, besteak beste: Eraikingintzako Kode Teknikoa (HR dokumentua: zarataren aurkako babes, etab.); eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidego-ko hots-kutsadurari buruzkoa.

4.9. Grafikoak.

Ikus «D» Planoak dokumentuko plano hau: 0.10 Eraikingintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestrak I.

5. A.U. 5 Arkaizpe-Belamendi Berri.

5.1. Datuak.

5.346,79 m²-ko azalera du guztira, eta Plan Orokorrean «D» Planoak dokumentuko 0.01 Lurzoruaren Sailkapena I. A.U. Mugaketa izeneko planoan jasotzen da eremuaren mugaketa.

5.2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

– Lehendik zeuden gainerako etxebizitzak finkatzea, salbuespenen bat izan ezik.

– Aparkaleku berri bat antolatzea Belamendi Berri baserriaren iparraldean.

– Oinezkoen zirkulaziorako gunea antolatzea eta berdeguneak gehitzea.

5.3. Egiturazko hirigintza-erregimena.

5.3.1. Kalifikazio globala.

5.3.1.1. A.10/5 zona.

Bizitegia. Azalera: 4.824,99 m².

A. Eraikingintza baldintzak.

a. Hirigintza eraikigarritasuna.

– Sestra gainean:

5/1 azpierzemuan ekialdeko (4 m) eta mendebaldeko (4 m) fatxaden gehieneko lerrokadurak aurreratu ahal izango dira; beraz, eraikigarritasuna gehikuntza horien ondoriozkoa izango da.

En el Subámbito 4/1 la ejecución del nuevo desarrollo planteado se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación integrada «A.A.I. 4/1», que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

En los Subámbitos 4/2 y 4/3 las actuaciones planteadas se corresponden con la propia de una actuación de dotación. En consecuencia dichos subámbitos conforma los ámbitos de actuación de dotación «A.A.D. 4/2» y «A.A.D. 4/3».

4.7.3.2. Formulación de proyectos y condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

4.7.3.3. Régimen de programación.

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento «C.3» Programa de Actuación).

4.8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística.

– Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento «A.3»).

– Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

4.9. Gráficos.

Ver plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos.

5. A.U. 5 Arkaizpe-Belamendi Berri.

5.1. Datos.

Cuenta con una superficie total de 5.346,79 m² y su delimitación se refleja en el plano 0.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento D» Planos de este Plan General.

5.2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

– Consolidación, salvo alguna excepción, de viviendas residenciales preexistentes.

– Ordenación de una nueva zona de aparcamiento en la zona norte del caserío Belamendi Berri.

– Ordenación de zona para circulación peatonal y aumento de espacios verdes.

5.3. Régimen urbanístico estructural.

5.3.1. Calificación global.

5.3.1.1. Zona A.10/5.

Residencial. Superficie: 4.824,99 m².

A. Condiciones de edificación.

a. Edificabilidad urbanística.

– Sobre rasante:

En el Subámbito 5/1 se permite adelantar las alineaciones máximas de las fachadas este (4 m) y oeste (4 m), por tanto la edificabilidad será la resultante de dichos aumentos.

Gainerako eremua: finkatzen den eraikuntza osoaren gaur egungo formaren eta lerrokaduren emaitza da.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

B. Erabilera baldintzak.

– Erabilera baldintzak Plan Orokorrean oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

5.3.1.2. E.10/5 zona.

Hiriarteko errepideak.: Azalera: 291,06 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

5.3.1.3. E.20/5 zona.

Hiribide nagusiak. Azalera: 230,74 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

5.3.2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez da sistema lokalen sarea arautzeko egiturazko baldintzarik ezartzen.

5.3.3. Hirigintzako sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

5.3.4. Antolamendu xehatuaren zehaztapan araudia.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokorrean zehaztutakoa da.

5.3.5. Programazioa egiteko eta egikaritzeko araubide orokorra.

A. Egikaritzeko eta programazioa egiteko araubide orokorra.

Eremuan egikaritzeko gelditzen diren jarduketak Plan Orokorrean proiektioaren barruan garatu eta egikaritzeko dira.

B. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez da beharrezkoa garapen plangintzarik egitea.

C. Sistema orokor publikoak lortzeko, egikaritzeko eta ordaintzeko araubidea.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako Hirigintza eremuko lursail guztiak titulartasun publikoari lotuta daude jada.

5.4. Hirigintzako araubide xehatua.

5.4.1. Kalifikazio xehatua.

A. (Azpi)zona xehatu antolatuen tipologia zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko 0.06 planoan Kalifikazio Xehatua I.

Bizitegi irekia (a.10): Azalera: 1.827,41 m².

Garapen baxuko bizitegia (a.20): Azalera: 708,25 m².

Hiriarteko errepideak (e.10): Azalera: 291,06 m².

Hiribide nagusiak (e.20): Azalera: 230,74 m².

Hiribideak, koexistentzia (e.30): Azalera: 1.998,96 m².

Hiri espazio libreak (f.10): Azalera: 290,37 m².

Resto del ámbito: es la resultante de la forma y de las alineaciones actuales del conjunto de la edificación existente que se consolida.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. Condiciones de uso.

– Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

5.3.1.2. Zona E.10/5.

Carreteras interurbanas.: Superficie: 291,06 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

5.3.1.3. Zona E.20/5.

Vías urbanas principales. Superficie: 230,74 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

5.3.2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

5.3.3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

5.3.4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

5.3.5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

5.4. Régimen urbanístico pormenorizado.

5.4.1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.06 Calificación Pormenorizada I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Residencial abierta (a.10): Superficie: 1.827,41 m².

Residencial bajo desarrollo (a.20): Superficie: 708,25 m².

Carreteras interurbanas (e.10): Superficie: 291,06 m².

Vías urbanas principales (e.20): Superficie: 230,74 m².

Vías urbanas coexistencia (e.30): Superficie: 1.998,96 m².

Espacio libres urbanos (f.10): Superficie: 290,37 m².

Egungo bizitegi partzelazioa finkatzen da, eta zatiezina izango da, 5/1 azpierzemurako xedatutakoa izan ezik.

B. Hirigintzako estandarrak betetzea.

123/2012 Dekretuaren 6.3 artikularen arabera, tokiko zuzkiduren estandarrak kalkulatu dira gehitutako Hirigintza eraikigarritasunaren arabera, lehendik gauzatu dagoena erreferentziatzen hartuta.

5/1 azpierzemuan:

Eraikigarritasuna handitzea: Azalera: 350,00 m².

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo ésta indivisible, con la salvedad de lo dispuesto para el Subámbito 5/1.

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

De acuerdo al artículo 6.3 del Decreto 123/2012, los estándares de dotaciones locales se calculan sobre el incremento de la edificabilidad urbanística respecto de la previamente materializada.

En el Subámbito 5/1:

Incremento de la edificabilidad: Superficie: 350,00 m².

Azpierzemua	Azalera (m ²)	Tokiko sistema zuzkidura Berdeguneak eta espazio libreak		Beste tokiko zuzkidura publiko batzuk		Aparkalekua titulartasun pribatuko partzelan		Landaretza	
		Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)	Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)			Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)
5/1	588,74	88,31	Betetzeko ezintasuna Kontentsazio ekonomikoa	70,00	Betetzeko ezintasuna Kontentsazio ekonomikoa	5	5	4	4

Subám.	Sup. (m ²)	Dot. sist. local Zonas verdes y espacios libres		Otras dot. públic. locales		Aparcamiento en parcela titularidad privada		Vegetación	
		Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)
5/1	588,74	88,31	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	70,00	Imposibilidad de cumplimiento Compensación económica	5	5	4	4

C. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

5/1 azpierzemua:

– Sestra gainean: azpierzemu honetan ekialdeko (4 m) eta mendebaldeko (4 m) fatxaden gehieneko lerrokadurak aurreratu daitezke; beraz, eraikigarritasuna gehikuntza horien ondoriozkoa izango da.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

Eremuaren gainerakoa, sestra gainean:

Finkatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa bat dator lehendik dauden eta finkatzen diren eraikin bakoitzaren lerrokaduren eta egungo formaren ondoriozkoarekin.

Eremuaren gainerakoa, sestra azpian:

Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

D. Partzelaren eraikigintzaren forma arautzeko baldintzak: eraikigintzaren lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua.

5/1 azpierzemua:

– Lerrokadurak: ekialdeko (4 m) eta mendebaldeko (4 m) fatxaden gehieneko lerrokadurak aurreratu daitezke. Baldintza horiek jasota daude Plan Orokorren «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.10 Eraikigintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestrak I.

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 5/1:

– Sobre rasante: en este subámbito se permite adelantar las alineaciones máximas de las fachadas este (4 m) y oeste (4 m), por tanto la edificabilidad será la resultante de dichos aumentos.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

Resto del ámbito, sobre rasante:

La edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 5/1:

– Alineaciones: se permite adelantar las alineaciones máximas de las fachadas este (4 m) y oeste (4 m). Dichas condiciones se reflejan en el plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Eremuaren gainerakoa, sestra gainean:

Sestra gainean dauden eraikinen forma finkatzen da (lerro-kadurak, altuera eta solairu kopurua).

Eraberritze, birgaitze eta ordezkatzeko kasuetan, egungo eraikinen parametroak errespetatuko dira.

Eremuaren gainerakoa, sestra azpian:

Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

E. Azpizona xehatu antolatuak erabiltzeko baldintzak.

Erabilera baldintzak, oro har, Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak dokumentuan partzela tipologia bakoitzerako izaera horrekin ezarritakoak izango dira.

5.4.2. Hiri-lurzorua kategorizazioa.

5/1 azpierzemuko lursailak hiri-lurzoru finkatugabeak dira, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik.

5/2 azpierzemuari dagozkion lursailak hiri-lurzoru finkatugabeak dira, urbanizaziorik ez dutelako eta/edo urbanizazio nahikorik ez dutelako.

Eremuko gainerako lursailak hiri-lurzoru finkatuak dira.

5.5. Ingurumen baldintzak.

Eraikingintza eta urbanizazio proiektuek jasangarritasun irizpideak eta klima aldaketaren eraginak arintzeko eta egoera horretara egokitzeko irizpideak jasoko dituzte. Ildo horretan, ingurumenari lotutako neurri eta jardunbide egokiak erantsiko dira, helburu hauek lortzeko:

a) Jasangarritasun energetikoa. Eraikinak diseinatzerakoan bilatuko da ahalik eta efizientzia energetiko handiena izatea, eta energia berriztagarriak aprobetxatzea. Ahal den neurrian, ia energia kontsumorik ez duten eraikinak lortzeko ahalegina egingo da, eraikinen energia efizientziari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan zehazten diren bezala. Era berean, argiteria publikoari dagokionez, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da.

b) Berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea eraikuntzan eta eraikingintzan.

c) Eraginkortasuna bilatzea uraren erabileran eta hornidura eta saneamendu sistemetan.

d) Espazio publikoak eta garraio azpiegiturak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz, hala nola hiri parkeak, zoladura iragazkorak, orubeen zaharberritzea, eta faxada berdeak.

e) Lorategiak eta berdeguneak diseinatzea eta kudeatzea, jasangarritasun irizpideen arabera.

Neurriak eta jardunbide egokiak definitzeko, honako argitalpen hauetan deskribatutakoak hartuko dira kontuan:

– «Eraikuntza eta birgaitze jasangarriaren gida EAEko etxebizitzetarako» (IHOBE).

– «Irtenbide naturalak EAEko toki esparruan klima adaketa-ara egokitzeko» (IHOBE).

– «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeako eskuliburua» (Udalsarea 21).

5.6. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Plan Orokorren Katalogoan, eremu honen barruan sartzen dira:

– Ustezko arkeologia gune gisa izendatua:

– Belamendi baserria (A).

Resto del ámbito, sobre rasante:

Se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

En casos de reforma, rehabilitación y sustitución se respetarán los parámetros referidos de las edificaciones actuales.

Resto del ámbito, bajo rasante:

La que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

E. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

5.4.2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos correspondientes al Subámbito 5/1 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

Los terrenos correspondientes al Subámbito 5/2 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización.

Los restantes terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

5.5. Condiciones medioambientales.

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.

c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.

e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

– «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).

– «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

– «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

5.6. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

En el Catálogo de este Plan General se incluyen dentro de este ámbito:

* Como zona incoada o declarada de presunción arqueológica:

– Caserío Belamendi (A).

5.7. Egikaritzeko araubide espezifikoak.

5.7.1. Hirigintza araubidea.

5/2 azpierzemuan aparkalekua urbanizatuko da.

Beharrezkoak diren urbanizazio obra guztiak eta udal sare orokorretarako behar diren zerbitzu-azpiegitura guztien lurpeko konexioak nahitaez izango dira urbanizazioaren karga osagarriak, kasu bakoitzean esleituak.

Dagozkion urbanizazio eta hobekuntza proiektuak idatziko dira, bidearen berrantolaketa zehatza eta dagozkion zerbitzu-azpiegituren egikaritzea kontuan hartuta.

5.7.2. Hirigintza antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

5/2 azpierzemuan dauden eraikina antolamenduz kanpokoak izaten dira.

5.7.3. Egikaritzeko araubide juridiko-urbanistikoa

5.7.3.1. Jarduketa baldintzak.

Oro har, Hirigintza plangintzarekin bat etorri, orain arte burutu diren Kudeaketa eta egikaritze prozesuetatik ondorioztatzen dena hartuko da kontuan.

5/1 azpierzemuan, proposatutako jarduketak bat datoz zuzkidura-jarduketa bati dagokionarekin. Ondorioz, azpierzemua hori zuzkidura-jarduketa hau osatzen du: «A.A.D. 5/1».

5/2 azpierzemuan, planteatutako aparkaleku gune berriaren egikaritzea zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa bati dagokio. Ondorioz, azpierzemua horrek «A.A.E.D. 5/2» tokiko sistema bateko zuzkidura publikoak egikaritzeko jarduketa eremua osatzen du. Beraz, zuzenean egikaritzeko da, eta eragindako lurzoru eta eskubideak desjabetze bidez lortuko dira.

5.7.3.2. Urbanizazio kargak finantzatzeko proiektuak eta baldintzak formulatzea.

Aurreikusitako Hirigintza-eremuek titularrei dagokie proiektatutako Hirigintza garapena egikaritzea eta garapen hori lotutako urbanizazio kargak finantzatzea, xede horrekin eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen den proiektua edo proiektuak alde aurretik formulatuta.

5.7.3.3. Programazio araubidea.

Oro har, eta horri dagokionez, Plan Orokorrean xedatutakoa bete beharko da («C.3» Jarduketa Programa dokumentua).

5.8. Ingurumen neurriak eta paisaiaren integrazioari buruzko neurriak.

– Plan orokor honetan jasotako Ingurumen Eraginaren Bateko Ebaluazioari buruzko azterlanean aurreikusitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira («A.3» dokumentua).

– Plan Orokorrean aurreikusitako garapenak egokitu egin beharko dira zarataren edo kutsadura akustikoaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara, kontuan hartuta, besteak beste, integratzen diren eremu akustikoari lotutako helburu akustikoak. Xedapen aplikagarri horiek agiri hauetan jasota daude, besteak beste: Eraikintzako Kode Teknikoa (HR dokumentua: zarataren aurkako babesle, etab.); eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.

5.9. Grafikoak.

Ikus «D» Planoak dokumentuko plano hau: 0.10 Eraikintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestak I.

5.7. Régimen específico de ejecución.

5.7.1. Régimen de urbanización.

En el Subámbito 5/2 se procederá a la urbanización de la zona de aparcamiento.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

5.7.2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

La edificación ubicada en el Subámbito 5/2 se declara fuera de ordenación.

5.7.3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

5.7.3.1. Condiciones de actuación.

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En los Subámbitos 5/1 la actuación planteada se corresponde con la propia de una actuación de dotación. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación de dotación «A.A.D. 5/1».

En el Subámbito 5/2 la ejecución de la nueva zona de aparcamiento planteada corresponde con la propia de una actuación de ejecución de dotaciones públicas. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación de ejecución de dotaciones públicas de un sistema local «A.A.E.D. 5/2», por lo que se ejecutará directamente y cuyo suelo y derechos afectados se obtendrán por expropiación.

5.7.3.2. Formulación de proyectos y condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

5.7.3.3. Régimen de programación.

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento «C.3» Programa de Actuación).

5.8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística.

– Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento «A.3»).

– Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

5.9. Gráficos.

Ver plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos.

6. A.U. 6 Eskola.

6.1. Datuak.

4.380,40 m²-ko azalera du guztira, eta Plan Orokorren «D» Planoak dokumentuko 0.01 Lurzoruaren Sailkapena I. A.U. Mugaketa izeneko planoan jasotzen da eremuaren mugaketa.

6.2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

– Lehendik dauden etxebizitzak finkatzea.
– Bide berria antolatzea, San Martin kaletik Basabil Txiki baxerrirantz jaisten den kaleari jarraipena emanez, Ikastolaren hegoaldean zehar.

– Oinezkoen zirkulaziorako gunea antolatzea.

6.3. Egiturazko hirigintza-erregimena.

6.3.1. Kalifikazio globala.

6.3.1.1. A.10/6 zona.

Bizitegia.: Azalera: 1.627,32 m².

A. Eraikigintza baldintzak.

a. Hirigintza eraikigarritasuna.

– Sestra gainean:

Finkatzen den eraikigintzaren egungo formaren eta lerrokaduren ondoriozkoa da.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

B. Erabilera baldintzak.

– Erabilera baldintzak Plan Orokorrean oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

6.3.1.2. E.20/6 zona.

Hiribide nagusiak. Azalera: 227,01 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

6.3.1.3. F.10/6 zona.

Hiri espazio libreak. Azalera: 73,37 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

6.3.1.4. G.10/6 zona.

Ekipamendu komunitarioa.: Azalera: 2.452,70 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

6.3.2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez da sistema lokalen sarea arautzeko egiturazko baldintzarik ezartzen.

6.3.3. Hirigintzako sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

6.3.4. Antolamendu xehatuaren zehaztapen araudia.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokorrean zehaztutakoa da.

6.3.5. Programazioa egiteko eta egikaritzeko araubide orokorra.

A. Egikaritzeko eta programazioa egiteko araubide orokorra.

Eremuan egikaritzeko gelditzen diren jarduketak Plan Orokorren proiektioaren barruan garatu eta egikaritzeko dira.

6. A.U. 6 Eskola.

6.1. Datos.

Cuenta con una superficie total de 4.380,40 m² y su delimitación se refleja en el plano 0.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento «D» Planos de este Plan General.

6.2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

– Consolidación de vivienda residencial preexistente.
– Ordenación de nuevo vial dando continuidad a la calle que baja desde la Calle San Martin hacia el caserío Basabil Txiki a través de la zona sur de la Ikastola.

– Ordenación de zona para circulación peatonal..

6.3. Régimen urbanístico estructural

6.3.1. Calificación global.

6.3.1.1. Zona A.10/6.

Residencial.: Superficie: 1.627,32 m².

A. Condiciones de edificación.

a. Edificabilidad urbanística.

– Sobre rasante:

La resultante de la forma y de las alineaciones actuales de la edificación existente que se consolida.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. Condiciones de uso..

– Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

6.3.1.2. Zona E.20/6.

Vías urbanas principales. Superficie: 227,01 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

6.3.1.3. Zona F.10/6.

Espacios libres urbanos. Superficie: 73,37 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

6.3.1.4. Zona G.10/6.

Equipamiento Comunitario.: Superficie: 2.452,70 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

6.3.2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

6.3.3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

6.3.4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

6.3.5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez da beharrezkoa garapen plangintzarik egitea.

C. Sistema orokor publikoak lortzeko, egikaritzeko eta ordaintzeko araubidea.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako Hirigintza eremuko lursail guztiak titulartasun publikoari lotuta daude jada.

6.4. Hirigintzako araubide xehatua.

6.4.1. Kalifikazio xehatua.

A. (Azpi)zona xehatu antolatuen tipologiak zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.06 Kalifikazio Xehatua I.

Bizitegi irekia (a.10): Azalera: 989,77 m².

Hiribide nagusiak (e.20): Azalera: 227,01 m².

Hiribideak, koexistenzia (e.30): Azalera: 637,55 m².

Hiri espazio libreak (f.10): Azalera: 73,37 m².

Ekipamendua (g.10): Azalera: 2.452,70 m².

Egungo bizitegi-partzelazioa finkatu da, eta zatiezina da.

B. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

Sestra gainean: finkatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa bat dator lehendik dauden eraikin bakoitzaren lerrokaduren eta formaren ondoriozkoarekin.

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak ize-neko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

C. Partzelaren eraikingintzaren forma arautzeko baldintzak: eraikingintzaren lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua.

Sestra gainean: sestra gainean dauden eraikinen forma finkatzen da (lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua).

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak ize-neko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

D. Azpizona xehatu antolatuak erabiltzeko baldintzak.

Erabilera baldintzak, oro har, Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak dokumentuan partzela tipologia bakoitzerako izaera horrekin ezarritakoak izango dira.

6.4.2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

6.5. Ingurumen baldintzak.

Eraikingintza eta urbanizazio proiektuek jasangarritasun irizpideak eta klima aldaketaren eraginak arintzeko eta egoera horretara egokitzeko irizpideak jasoko dituzte. Ildo horretan, ingurumenari lotutako neurri eta jardunbide egokiak erantsiko dira, helburu hauek lortzeko:

a) Jasangarritasun energetikoa. Eraikinak diseinatzerakoan bilatuko da ahalik eta efizientzia energetiko handiena izatea, eta energia berriztagarriak aprobetxatzea. Ahal den neurrian, ia energia kontsumorik ez duten eraikinak lortzeko ahalegina egingo da, eraikinen energia efizientziari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan zehazten diren bezala. Era berean, argiteria publikoari dagokionez, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

6.4. Régimen urbanístico pormenorizado.

6.4.1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.06 Calificación Pormenorizada I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Residencial abierta (a.10): Superficie: 989,77 m².

Vías urbanas principales (e.20): Superficie: 227,01 m².

Vías urbanas coexistencia (e.30): Superficie: 637,55 m².

Espacio libres urbanos (f.10): Superficie: 73,37 m².

Equipamiento (g.10): Superficie: 2.452,70 m².

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo esta indivisible.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Sobre rasante: la edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Sobre rasante: se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

6.4.2. Categorización del suelo urbano.

Todos los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

6.5. Condiciones medioambientales.

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

b) Berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea eraikuntzan eta eraikingintzan.

c) Eraginkortasuna bilatzea uraren erabileran eta hornidura eta saneamendu sistemetan.

d) Espazio publikoak eta garraio azpiegiturak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz, hala nola hiri parkeak, zoladura iragazkorak, orubeen zaharberritzea, eta faxada berdeak.

e) Lorategiak eta berdeguneak diseinatzea eta kudeatzea, jasangarritasun irizpideen arabera.

Neurriak eta jardunbide egokiak definitzeko, honako argitalpen hauetan deskribatutakoak hartuko dira kontuan:

– «Eraikuntza eta birgaitze jasangarriaren gida EAEko etxebizitzetarako» (IHOBE).

– «Irtenbide naturalak EAEko toki esparruan klima adaketa-ara egokitze» (IHOBE).

– «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatze» eskuliburua» (Udalsarea 21).

6.6. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Plan Orokorraren Katalogoan, eremu honen barruan sartzen dira:

– Oinarrizko kontserbazio araubideari lotutako ondasun gisa: Iturria-aska-garbitokia.

6.7. Egikaritzeko araubide espezifikoak.

6.7.1. Hirigintza antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Ez dago Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datorren eraikinik.

6.8. Ingurumen neurriak eta paisaiaren integrazioari buruzko neurriak

– Plan orokor honetan jasotako Ingurumen Eraginaren Bate-rako Ebaluazioari buruzko azterlanean aurreikusitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira («A.3» dokumentua).

7. A.U. 7 Domusa.

7.1. Datuak.

21.765,06 m²-ko azalera du guztira, eta Plan Orokorraren «D» Planoak dokumentuko 0.02 Lurzoruaren Sailkapena II. A.U. Mugaketa izeneko planoan jasotzen da eremuaren mugaketa.

7.2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

– Lehendik dauden eraikin industrialak finkatzea.

7.3. Egiturazko hirigintza-erregimena.

7.3.1. Kalifikazio globala.

7.3.1.1. B.10/7 zona.

Industrial. Azalera: 21.765,06 m².

A. Eraikingintza baldintzak.

a. Hirigintza eraikigarritasuna.

– Sestra gainean: egungo eraikigarritasuna gehi 2.700 m²(s)-ko eraikigarritasun gehikuntza.

Dagoeneko egindako handitzea legezkatzea: zuzkidura-jarduketan aurreikusitako eraikigarritasun osotik, sestra gaineko 274 m² erabiliko dira eraikingintzaren handitzea legezkatzeko, aurreko Arau Subsidiarioetako aurreikuspenak gainditu baititu.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.

c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.

e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

– «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).

– «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

– «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

6.6. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

En el Catálogo de este Plan General se incluyen dentro de este ámbito:

– Como bienes sujetos al régimen de conservación básica: Fuente-Abrevadero-Fuente.

6.7. Régimen específico de ejecución.

6.7.1. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

No se declara edificación alguna disconforme con la ordenación urbanística.

6.8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística.

– Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento «A.3»).

7. A.U. 7 Domusa.

7.1. Datos.

Cuenta con una superficie total de 21.765,06 m² y su delimitación se refleja en el plano 0.02 Clasificación Suelo II. Delimitación A.U. del Documento «D» Planos de este Plan General.

7.2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

– Consolidación de los edificios industriales existentes.

7.3. Régimen urbanístico estructural.

7.3.1. Calificación global.

7.3.1.1. Zona B.10/7.

Industrial. Superficie: 21.765,06 m².

A. Condiciones de edificación

a. Edificabilidad urbanística.

– Sobre rasante: la edificabilidad actual más un aumento de edificabilidad de 2.700 m²(t).

Legalización de ampliación ya realizada: del total de la edificabilidad prevista en la actuación de dotación, 274 m² sobre rasante se utilizarán para legalizar la ampliación de la edificación realizada superando las previsiones de las Normas Subsidiarias anteriores.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. Erabilera baldintzak.
– Erabilera baldintzak Plan Orokorrean oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

7.3.2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez da sistema lokalen sarea arautzeko egiturazko baldintzarik ezartzen.

7.3.3. Hirigintzako sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

7.3.4. Antolamendu xehatuaren zehaztapen araudia.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokorrean zehaztutakoa da.

7.3.5. Programazioa egiteko eta egikaritzeko araubide orokorra.

A. Egikaritzeko eta programazioa egiteko araubide orokorra.

Eremuan egikaritzeko gelditzen diren jarduketak Plan Orokorrean proiektioaren barruan garatu eta egikaritzeko dira.

B. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez da beharrezkoa garapen plangintzarik egitea.

C. Sistema orokor publikoak lortzeko, egikaritzeko eta ordaintzeko araubidea.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako Hirigintza eremuko lursail guztiak titulartasun publikoari lotuta daude jada.

7.4. Hirigintzako araubide xehatua.

7.4.1. Kalifikazio xehatua.

A. (Azpi)zona xehatu antolatuen tipologiak zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko 0.07 Kalifikazio Xehatua II planoan jasota daude.

Industrial (b.10): Azalera: 18.364,84 m².

Hiribide nagusiak (e.20): Azalera: 1.986,82 m².

Hiri espazio libreak (f.10): Azalera: 1.413,40 m².

B. Hirigintzako estandarrak betetzea.

B. Condiciones de uso.

– Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

7.3.2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

7.3.3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

7.3.4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

7.3.5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

7.4. Régimen urbanístico pormenorizado.

7.4.1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.07 Calificación Pormenorizada II del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Industrial (b.10): Superficie: 18.364,84 m².

Vías urbanas principales (e.20): Superficie: 1.986,82 m².

Espacios libres urbanos (f.10): Superficie: 1.413,40 m².

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

Azpierenmua	Azalera (m ²)	Tokiko sistema zuzkidura Berdeguneak eta espazio libreak		Landaretza	
		Est. Min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)	Plan Orokorra (m ²)	Est. Min. 123/2012 Dekretuaren arabera (unitatea)	Plan Orokorra (unit.)
7/1	21.765,06	1.305,90	1.413,40	27	27

Subám.	Sup. (m ²)	Dot. sist. local Zonas verdes y espacios libres		Vegetación	
		Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)
7/1	21.765,06	1.305,90	1.413,40	27	27

C. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

7/1 azpieremua:

– Sestra gainean: egungo eraikigarritasuna gehi 2.700 m²(s)-ko eraikigarritasun gehikuntza.

Dagoeneko egindako handitzea legezkatzea: zuzkidura-jaruketan aurreikusitako eraikigarritasun osotik, sestra gaineko 274 m² erabiliko dira eraikingintzaren handitzea legezkatzeko, aurreko Arau Subsidiarioetako aurreikuspenak gainditu baititu.

Legezkatze espedienteak barne hartuko du 2/2006 Legearen 27. artikuluan ezarritako betebeharrak betetzea.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

D. Partzelaren eraikingintzaren forma arautzeko baldintzak: eraikingintzaren lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua.

7/1 azpieremua:

– Lerrokadurak: baldintza horiek jasota daude «D» Planoak dokumentuko 0.11 planoan: Eraikingintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestrak II.

– Eraikinaren gehieneko profila:

Sestra gainean: 2 solairu sestra gainean.

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

– Eraikinaren gehieneko altuera: 10,00 m. Era berean, aipatutako garaiera-muga gainditzeko baimena eman ahal izango zaie instalazioetako eta ekipo industrialeko elementuei, baldin eta elementu horien ezaugarri teknologikoez ezinbesteko egiten badute. Lizentzia behar duen proiektuaren memoria teknikoak baimen horren beharra justifikatuko du.

E. Azpizona xehatu antolatuak erabiltzeko baldintzak.

Erabilera baldintzak, oro har, Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak dokumentuan partzela tipologia bakoitzerako izaera horrekin ezarritakoak izango dira.

7.4.2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

7/1 azpieremuko lursailak hiri-lurzoru finkatugabeak dira, eraikigarritasun haztatuaren gehikuntzagatik.

7.5. Ingurumen baldintzak.

Ekainaren 25eko 4/2015 Legeak, lurzoru kutsatzea saihestu eta kutsatutako garbitzekoak, 23. artikuluan jasotako kasuetan, lege horren beraren 24. artikuluan jasotako lurzoruaren kalitatearen adierazpen prozedura edo, hala badagokio, lurzoruak industria erabilerarako duen egokitasun prozedura burutu beharko da.

Eraikingintza eta urbanizazio proiektuek jasangarritasun irizpideak eta klima aldaketaren eraginak arintzeko eta egoera horretan egokitzeko irizpideak jasoko dituzte. Ildo horretan, ingurumenari lotutako neurri eta jardunbide egokiak erantsiko dira, helburu hauek lortzeko:

a) Jasangarritasun energetikoa. Eraikinak diseinatzerakoan bilatuko da ahalik eta efizientzia energetiko handiena izatea, eta energia berriztagarriak aprobetxatzea. Ahal den neurrian, ia energia kontsumorik ez duten eraikinak lortzeko ahalegina egingo da, eraikinaren energia efizientziari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan zehazten diren bezala. Era berean, argiteria publikoari dagokionez, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da.

b) Berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea eraikuntzan eta eraikingintzan.

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 7/1:

– Sobre rasante: la edificabilidad actual más un aumento de edificabilidad de 2.700 m²(t).

Legalización de ampliación ya realizada: del total de la edificabilidad prevista en la actuación de dotación, 274 m² sobre rasante se utilizarán para legalizar la ampliación de la edificación realizada superando las previsiones de las Normas Subsidiarias anteriores.

El expediente de legalización incluirá el cumplimiento del deber establecido en el Artículo 27 de la ley 2/2006.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 7/1:

– Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.11 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes II del Documento «D» Planos del presente Plan General.

– Perfil edificatorio máximo:

Sobre rasante: 2 plantas sobre rasante.

Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

– Altura máxima de edificación: 10,00 m. Asimismo, podrá autorizarse que superen el límite de altura citado, los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. La memoria técnica del proyecto sometido a licencia justificará la necesidad de esa autorización.

E. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

7.4.2. Categorización del suelo urbano.

Los terrenos correspondientes al Subámbito 7/1 tienen la condición de suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada.

7.5. Condiciones medioambientales.

En los supuestos considerados en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo o, en su caso, el procedimiento de aptitud del suelo para uso industrial del artículo 24 de la misma Ley.

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.

c) Eraginkortasuna bilatzea uraren erabileran eta hornidura eta saneamendu sistemetan.

d) Espazio publikoak eta garraio azpiegiturak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz, hala nola hiri parkeak, zoladura iragazkorak, orubeen zaharbertitzea, eta faxada berdeak.

e) Lorategiak eta berdeguneak diseinatzea eta kudeatzea, jasangarritasun irizpideen arabera.

Neurriak eta jardunbide egokiak definitzeko, honako argitalpen hauetan deskribatutakoak hartuko dira kontuan:

– «Eraikuntza eta birgaitze jasangarriaren gida EAEko etxebizitzetarako» (IHOBE).

– «Irtenbide naturalak EAEko toki esparruan klima adaketa-ara egokitzeko» (IHOBE).

– «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeneko eskuliburua» (Udalsarea 21).

7.6. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Eremuan ez dago Plan Orokorreko Katalogoan sartutako elementurik.

7.7. Egikaritzeko araubide espezifikoak.

7.7.1. Hirigintza araubidea.

Plan Orokorrean proposatutako eraikingintza baldintza berriak betez 7/1 azpieren egin daitekeen jarduketak beharrezko urbanizazio osagarria ekarriko du, arau partikular honek eta plan orokor honetako planoetan ezarritakoaren arabera.

Beharrezkoak diren urbanizazio obra guztiak eta udal sare orokorretarako behar diren zerbitzu-azpiegitura guztien lurpeko konexioak nahitaez izango dira urbanizazioaren karga osagarriak, kasu bakoitzean esleituak.

Dagozkion urbanizazio eta hobekuntza obren proiektuak idatziko dira, bidearen berrantolaketa zehatza eta dagozkion zerbitzu-azpiegituren egikaritzea kontuan hartuta.

7.7.2. Hirigintza antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Ez dago Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datorren eraikinik.

7.7.3. Egikaritzeko araubide juridiko-urbanistikoa.

7.7.3.1. Jarduketa baldintzak.

Oro har, Hirigintza plangintzarekin bat etorri, orain arte burutu diren Kudeaketa eta egikaritze prozesuetatik ondorioztatzen dena hartuko da kontuan.

7/1 azpieren ean, proposatutako jarduketak bat datoz zuzkidura-jarduketa bati dagokionarekin. Ondorioz, azpieren hori zuzkidura-jarduketa hau osatzen du: «A.A.D. 7/1».

7.7.3.2. Urbanizazio kargak finantzatzeko proiektuak eta baldintzak formulatzea.

Aurreikusitako Hirigintza-eskubideen titularrei dagokie proiektutako Hirigintza garapena egikaritzea eta garapen hori lotutako urbanizazio kargak finantzatzea, xede horrekin eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen den proiektua edo proiektuak alde aurretik formulatuta.

7.7.3.3. Programazio araubidea.

Oro har, eta horri dagokionez, Plan Orokorrean xedatutakoa bete beharko da («C.3» Jarduketa Programa dokumentua).

c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.

e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

– «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).

– «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

– «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

7.6. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

7.7. Régimen específico de ejecución.

7.7.1. Régimen de urbanización.

La actuación en el Subámbito 7/1 con las nuevas condiciones de edificación propuestas en este Plan General conllevará la urbanización complementaria precisa de acuerdo con lo establecido en esta Norma Particular y en los planos del presente Plan General.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de obras de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

7.7.2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

No se declara edificación alguna disconforme con la ordenación urbanística.

7.7.3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

7.7.3.1. Condiciones de actuación.

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En el Subámbito 7/1 la actuación planteada se corresponde con la propia de una actuación de dotación. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de actuación de dotación «A.A.D. 7/1».

7.7.3.2. Formulación de proyectos y condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

7.7.3.3. Régimen de programación.

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento «C.3» Programa de actuación).

7.8. Ingurumen neurriak eta paisaiaren integrazioari buruzko neurriak.

– Plan orokor honetan jasotako Ingurumen Eraginaren Bate-rako Ebaluazioari buruzko azterlanean aurreikusitako neurri ba-besle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira («A.3» dokumentua).

– Plan Orokorrean aurreikusitako garapenak egokitu egin beharko dira zarataren edo kutsadura akustikoaren arloan apli-katzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara, kontuan hartuta, besteak beste, integratzen diren eremu akustikoari lo-tutako helburu akustikoak. Xedapen aplikagarri horiek agiri hauetan jasota daude, besteak beste: Eraikgingintzako Kode Tek-nikoa (HR dokumentua: zarataren aurkako babes, etab.); eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidego-ko hots-kutsadurari buruzkoa.

7.9. Grafikoak.

Ikus D «Planoak» Dokumentuko 0.11 planoak: Eraikgingintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestrak II.

8. A.U. 8 Arosar.

8.1. Datuak.

2.708,95 m²-ko azalera du guztira, eta Plan Orokorrean «D» Planoak dokumentuko 0.02 Lurzoruaren Sailkapena II. A.U. Mu-gaketa izeneko planoan jasotzen da eremuaren mugaketa.

8.2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

– Lehendik dauden eraikin industrialak finkatzea, antola-menduz kanpokotzat jotakoak izan ezik.

8.3. Egiturazko hirigintza-erregimena.

8.3.1. Kalifikazio globala.

8.3.1.1. B.10/8 zona.

Industrial. Azalera: 2.708,95 m².

A. Eraikgingintza baldintzak.

a. Hirigintza eraikigarritasuna.

– Sestra gainean:

Finkatzen den eraikgingintzaren egungo formaren eta lerro-kaduren ondoriozkoa da.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauk ize-neko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

B. Erabilera baldintzak.

– Erabilera baldintzak Plan Orokorrean oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauk dokumentua).

8.3.2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez da sistema lokalen sarea arautzeko egiturazko baldintza-rik ezartzen.

8.3.3. Hirigintzako sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

8.3.4. Antolamendu xehatuaren zehaztutako araudia.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokorrean zehaztu-takoa da.

8.3.5. Programazioa egiteko eta egikaritzeko araubide oro-korra.

A. Egikaritzeko eta programazioa egiteko araubide orokorra.

Eremuan egikaritzeko gelditzen diren jarduketak Plan Oroko-raren proiektioaren barruan garatu eta egikaritutako dira.

7.8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisa-jística..

– Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento «A.3»).

– Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposi-ciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acús-tica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Au-tónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

7.9. Gráficos.

Ver plano 0.11 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes II del Documento «D» Planos.

8. A.U. 8 Arosar.

8.1. Datos.

Cuenta con una superficie total de 2.708,95 m² y su delimi-tación se refleja en el plano 0.02 Clasificación Suelo II. Delimi-tación A.U. del Documento «D» Planos de este Plan General.

8.2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

– Consolidación de los edificios industriales existentes con la excepción de los declarados fuera de ordenación.

8.3. Régimen urbanístico estructural.

8.3.1. Calificación global.

8.3.1.1. Zona B.10/8.

Industrial. Superficie: 2.708,95 m².

A. Condiciones de edificación.

a. Edificabilidad urbanística.

– Sobre rasante:

La resultante de la forma y de las alineaciones actuales de la edificación existente que se consolida.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Do-cumento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. Condiciones de uso.

– Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

8.3.2. Condiciones generales reguladoras de la red de sis-temas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

8.3.3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

8.3.4. Régimen de determinación de la ordenación porme-norizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

8.3.5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de pro-yección de este Plan General.

B. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez da beharrezkoa garapen plangintzarik egitea.

C. Sistema orokor publikoak lortzeko, egikaritzeko eta ordaintzeko araubidea.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako Hirigintza eremuko lursail guztiak titulartasun publikoari lotuta daude jada.

8.4. Hirigintzako araubide xehatua.

8.4.1. Kalifikazio xehatua.

A. (Azpi)zona xehatu antolatuen tipologiak zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko O.07 Kalifikazio Xehatua II planoan jasota daude.

Industrial (b.10): Azalera: 1.562,93 m².

Hiribide nagusiak (e.20): Azalera: 841,37 m².

Hiri espazio libreak (f.10): Azalera: 304,65 m².

Egungo industria-partzelazioa finkatu da, eta zatiezina da.

B. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

Sestra ganean: finkatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa bat dator lehendik dauden eraikin bakoitzaren lerrokaduren eta formaren ondoriozkoarekin.

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

C. Partzelaren eraikingintzaren forma arautzeko baldintzak: eraikingintzaren lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua.

Sestra ganean: sestra ganean dauden eraikinen forma finkatzen da (lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua).

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

D. Azpizona xehatu antolatuak erabiltzeko baldintzak.

Erabilera baldintzak, oro har, Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak dokumentuan partzela tipologia bakoitzerako izaera horrekin ezarritakoak izango dira.

8.4.2. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru finkatuak dira.

8.5. Ingurumen baldintzak.

Eraikingintza eta urbanizazio proiektuek jasangarritasun irizpideak eta klima aldaketaren eraginak arintzeko eta egoera horretara egokitzeko irizpideak jasoko dituzte. Ildo horretan, ingurumenari lotutako neurri eta jardunbide egokiak erantsiko dira, helburu hauek lortzeko:

a) Jasangarritasun energetikoa. Eraikinak diseinatzerakoan bilatuko da ahalik eta efizientzia energetiko handiena izatea, eta energia berriztagarriak aprobetxatzea. Ahal den neurrian, ia energia kontsumorik ez duten eraikinak lortzeko ahalegina egingo da, eraikinen energia efizientziari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan zehazten diren bezala. Era berean, argiteria publikoari dagokionez, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da.

b) Berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea eraikuntzan eta eraikingintzan.

c) Eraginkortasuna bilatzea uraren erabileran eta hornidura eta saneamendu sistemetan.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

8.4. Régimen urbanístico pormenorizado.

8.4.1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano O.07 Calificación Pormenorizada II del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Industrial (b.10): Superficie: 1.562,93 m².

Vías urbanas principales (e.20): Superficie: 841,37 m².

Espacios libres urbanos (f.10): Superficie: 304,65 m².

Se consolida la parcelación industrial actual, siendo esta indivisible.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Sobre rasante: la edificabilidad física de la parcela consolidada se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de la edificación existente que se consolida.

Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Sobre rasante: se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de la edificación existente sobre rasante.

Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

8.4.2. Categorización del suelo urbano.

Todos los terrenos del ámbito tienen la condición de suelo urbano consolidado.

8.5. Condiciones medioambientales.

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.

c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

d) Espazio publikoak eta garraio azpiegiturak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz, hala nola hiri parkeak, zoladura iragazkorak, orubeen zaharberritzea, eta faxada berdeak.

e) Lorategiak eta berdeguneak diseinatzea eta kudeatzea, jasangarritasun irizpideen arabera.

Neurriak eta jardunbide egokiak definitzeko, honako argitalpen hauetan deskribatutakoak hartuko dira kontuan:

– «Eraikuntza eta birgaitze jasangarriaren gida EAEko etxebizitzetarako» (IHOBE).

– «Irtenbide naturalak EAEko toki esparruan klima adaketa-ara egokitze» (IHOBE).

– «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua» (Udalsarea 21).

8.6. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak,

Eremuan ez dago Plan Orokorreko Katalogoan sartutako elementurik.

8.7. Egikaritzeko araubide espezifikoak.

8.7.1. Hirigintza antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Eraikin nagusiari erantsitako eraikina, ibairantz eta paraleloan dagoena, ez dator bat Hirigintza plangintzarekin.

8.8. Ingurumen neurriak eta paisaiaren integrazioari buruzko neurriak.

– Plan orokor honetan jasotako Ingurumen Eraginaren Bate-rako Ebaluazioari buruzko azterlanean aurreikusitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira («A.3» dokumentua).

9. A.U. 9 Sagastialde.

9.1. Datuak.

4.864,70 m²-ko azalera du guztira, eta Plan Orokorren «D» Planoak dokumentuko 0.01 Lurzoruaren Sailkapena I. A.U. Mugaketa izeneko planoan jasotzen da eremuaren mugaketa.

9.2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

– Lehendik zeuden gainerako etxebizitzak finkatzea.

9.3. Egiturazko hirigintza-erregimena.

9.3.1. Kalifikazio globala.

9.3.1.1. A.10/9 zona.

Bizitegia. Azalera: 3.027,19 m².

A. Eraikingintza baldintzak.

a. Hirigintza eraikigarritasuna.

– Sestra gainean: Finkatzen den eraikingintzaren egungo formaren eta lerrokaduren ondoriozkoa da.

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

B. Erabilera baldintzak.

– Erabilera baldintzak Plan Orokorrean oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

9.3.1.2. F.10/9 zona.

Hiri espazio libreak. Azalera: 1.837,51 m².

Zona hori eraikitze eta erabiltzeko baldintza orokorrak Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B» Hirigintza Arauak Dokumentua).

d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.

e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

– «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).

– «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

– «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

8.6. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

8.7. Régimen específico de ejecución.

8.7.1. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

La edificación anexa a la principal ubicada hacia el río y paralela a la misma se declara disconforme con el planeamiento urbanístico.

8.8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística.

– Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento «A.3»).

9. A.U. 9 Sagastialde.

9.1. Datos.

Cuenta con una superficie total de 4.864,70 m² y su delimitación se refleja en el plano 0.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento «D» Planos de este Plan General.

9.2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

– Consolidación de viviendas residenciales preexistentes.

9.3. Régimen urbanístico estructural.

9.3.1. Calificación global.

9.3.1.1. Zona A.10/9.

Residencial. Superficie: 3.027,19 m².

A. Condiciones de edificación.

a. Edificabilidad urbanística.

– Sobre rasante: La resultante de la forma y de las alineaciones actuales de la edificación existente que se consolida.

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. Condiciones de uso.

– Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

9.3.1.2. Zona F.10/9.

Espacios libres urbanos. Superficie: 1.837,51 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B» Normas Urbanísticas).

9.3.2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez da sistema lokalen sarea arautzeko egiturazko baldintzarik ezartzen.

9.3.3. Hirigintzako sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

9.3.4. Antolamendu xehatuaren zehaztapen araudia.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokorrean zehaztutakoa da.

9.3.5. Programazioa egiteko eta egikaritzeko araubide orokorra.

A. Egikaritzeko eta programazioa egiteko araubide orokorra.

Eremuan egikaritzeko gelditzen diren jarduketak Plan Orokorrearen proiektioaren barruan garatu eta egikaritutako dira.

B. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez da beharrezkoa garapen plangintzarik egitea.

C. Sistema orokor publikoak lortzeko, egikaritzeko eta ordaintzeko araubidea.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako Hirigintza eremuko lursail guztiak titulartasun publikoari lotuta daude jada.

9.4. Hirigintzako araubide xehatua.

9.4.1. Kalifikazio xehatua.

A. (Azpi)zona xehatu antolatuen tipologiak zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.06 Kalifikazio Xehatua I.

Garapen baxuko bizitegia (a.20): Azalera: 2.793,89 m².

Hiribideak, koexistentzia (e.20): Azalera: 233,30 m².

Hiri espazio libreak (f.10): Azalera: 1.837,51 m².

Egungo bizitegi-partzelazioa finkatu da, eta zatiezina da.

B. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

Sestra gainean: finkatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa bat dator lehendik dauden eraikin bakoitzaren lerrokaduren eta formaren ondoriozkoarekin.

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

C. Partzelaren eraikingintzaren forma arautzeko baldintzak: eraikingintzaren lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua.

Sestra gainean: sestra gainean dauden eraikinen forma finkatzen da (lerrokadurak, altuera eta solairu kopurua).

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

D. Azpizona xehatu antolatuak erabiltzeko baldintzak.

Erabilera baldintzak, oro har, Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak dokumentuan partzela tipologia bakoitzerako izaera horrekin ezarritakoak izango dira.

9.3.2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

9.3.3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano.

9.3.4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

9.3.5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

9.4. Régimen urbanístico pormenorizado.

9.4.1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.06 Calificación Pormenorizada I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Residencial bajo desarrollo (a.20): Superficie: 2.793,89 m².

Vías urbanas coexistencia (e.20): Superficie: 233,30 m².

Espacios libre urbanos (f.10): Superficie: 1.837,51 m².

Se consolida la parcelación residencial actual, siendo esta indivisible.

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Sobre rasante: la edificabilidad física de las parcelas consolidadas se corresponde con la resultante de las alineaciones y de la forma actuales de cada una de las edificaciones existentes que se consolidan.

Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Sobre rasante: se consolida la forma (alineaciones, altura y número de plantas) de las edificaciones existentes sobre rasante.

Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

9.4.2. Hiri-lurzorua kategorizatzea.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru finkatu gisa sailkatzen dira.

9.5. Ingurumen baldintzak.

Eraikingintza eta urbanizazio proiektuek jasangarritasun irizpideak eta klima aldaketaren eraginak arintzeko eta egoera horretara egokitzeko irizpideak jasoko dituzte. Ildo horretan, ingurumenari lotutako neurri eta jardunbide egokiak erantsiko dira, helburu hauek lortzeko:

a) Jasangarritasun energetikoa. Eraikinak diseinatzerakoan bilatuko da ahalik eta efizientzia energetiko handiena izatea, eta energia berriztagarriak aprobetxatzea. Ahal den neurrian, ia energia kontsumorik ez duten eraikinak lortzeko ahalegina egingo da, eraikinen energia efizientziari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan zehazten diren bezala. Era berean, argiteria publikoari dagokionez, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da.

b) Berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea eraikuntzan eta eraikingintzan.

c) Eraginkortasuna bilatzea uraren erabileran eta hornidura eta saneamendu sistemetan.

d) Espazio publikoak eta garraio azpiegiturak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz, hala nola hiri parkeak, zoladura iragazkorak, orubeen zaharberritzea, eta fatxada berdeak.

e) Lorategiak eta berdeguneak diseinatzea eta kudeatzea, jasangarritasun irizpideen arabera.

Neurriak eta jardunbide egokiak definitzeko, honako argitalpen hauetan deskribatutakoak hartuko dira kontuan:

- «Eraikuntza eta birgaitze jasangarriaren gida EAEko etxebizitzetarako» (IHOBE).
- «Irtenbide naturalak EAEko toki esparruan klima adaketera egokitzeko» (IHOBE).
- «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua» (Udalsarea 21).

9.6. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Eremuan ez dago Plan Orokorreko Katalogoan sartutako elementurik.

9.7. Egikaritzeko araubide espezifikoak.

9.7.1. Hirigintza antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Ez dago Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datorren eraikinik.

9.8. Ingurumen neurriak eta paisaiaren integrazioari buruzko neurriak.

– Plan orokor honetan jasotako Ingurumen Eraginaren Bate-rako Ebaluazioari buruzko azterlanean aurreikusitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira («A.3» dokumentua).

10. A.U.10 Belamendi.

10.1. Datuak.

2.654,27 m²-ko azalera du guztira, eta Plan Orokorrearen «D» Planoak dokumentuko 0.01 Lurzoruaren Sailkapena I. A.U. Mugaketa izeneko planoan jasotzen da eremuaren mugaketa.

10.2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

– Dentsitate baxuko bizitegi-garapen berri bat antolatzea.

– Bide berria antolatzea, San Martin kaletik Basabil Txiki baserrirantz jaisten den kaleari jarraipena emanaz, Ikastolaren he-

9.4.2. Categorización del suelo urbano.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbano consolidado.

9.5. Condiciones medioambientales.

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.

c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.

e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

- «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).
- «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).
- «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

9.6. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

9.7. Régimen específico de ejecución.

9.7.1. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

No se declara edificación alguna disconforme con la ordenación urbanística.

9.8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística.

– Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento «A.3»).

10. A.U.10 Belamendi.

10.1. Datos.

Cuenta con una superficie total de 2.654,27 m² y su delimitación se refleja en el plano 0.01 Clasificación Suelo I. Delimitación A.U. del Documento «D» Planos de este Plan General.

10.2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

– Ordenación de un nuevo desarrollo residencial de baja densidad.

– Ordenación de nuevo vial dando continuidad a la calle que baja desde la Calle San Martin hacia el caserío Basabil Txiki

goaldean barrena, Belamendi eta Belamendi Berri baserrien artean Ezama auzorantz doan landa-errepidearekiko elkargunea eginez.

– Oinezkoen zirkulaziorako gunea antolatzea eta berdegu-neak gehitzea.

10.3. Egiturazko hirigintza-erregimena.

10.3.1. Kalifikazio globala.

10.3.1.1. A.10/10 zona.

Bizitegia. Azalera: 2.654,27 m².

A. Eraikigintza baldintzak.

a. Hirigintza eraikigarritasuna.

– Sestra gainean: 977,18 m²(t).

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak ize-neko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

B. Erabilera baldintzak

– Erabilera baldintzak Plan Orokorrean oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

10.3.2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez da sistema lokalen sarea arautzeko egiturazko baldintzarik ezartzen.

10.3.3. Hirigintzako sailkapena.

Eremuko lursail guztiak lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen dira.

10.3.4. Antolamendu xehatuaren zehaztapen araudia.

Eremuaren antolamendu xehatua Plan Orokorrean zehaztutakoa da.

10.3.5. Programazioa egiteko eta egikaritzeko araubide orokorra.

A. Egikaritzeko eta programazioa egiteko araubide orokorra.

Eremuan egikaritzeko gelditzen diren jarduketak Plan Orokorrearen proiektioaren barruan garatu eta egikaritutako dira.

B. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Ez da beharrezkoa garapen plangintzarik egitea.

C. Sistema orokor publikoak lortzeko, egikaritzeko eta ordaintzeko araubidea.

Sistema orokorren sareko zuzkidura publikoetara bideratutako Hirigintza eremuko lursail guztiak titularitasun publikoari lotuta daude jada.

10.4. Hirigintzako araubide xehatua.

10.4.1. Kalifikazio xehatua.

A. (Azpi)zona xehatu antolatuen tipologiak zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek jasota daude Plan Orokorreko «D» Planoak dokumentuko plano honetan: 0.06 Kalifikazio Xehatua I.

Garapen baxuko bizitegia (a.20): Azalera: 792,62 m².

Hiribideak, koexistentzia (e.30): Azalera: 1.223,98 m².

Hiri espazio libreak (f.10): Azalera: 637,67 m².

B. Hirigintzako estandarrak betetzea.

a través de la zona sur de la Ikastola, realizando entre los caseríos Belamendi y Belamendi Berri la intersección con la carretera rural que transcurre hacia el Barrio de Ezama..

– Ordenación de zona para circulación peatonal y aumento de espacios verdes.

10.3. Régimen urbanístico estructural.

10.3.1. Calificación global.

10.3.1.1. Zona A.10/10.

Residencial. Superficie: 2.654,27 m².

A. Condiciones de edificación.

a. Edificabilidad urbanística.

– Sobre rasante: 977,18 m²(t).

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. Condiciones de uso.

– Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

10.3.2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

10.3.3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable.

10.3.4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito es la determinada en este Plan General.

10.3.5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

El desarrollo y la ejecución de las actuaciones pendientes de ejecución en el ámbito se acometerán en el horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

No se requiere la elaboración de planeamiento de desarrollo.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales ya están vinculados a la titularidad pública.

10.4. Régimen urbanístico pormenorizado.

10.4.1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.06 Calificación Pormenorizada I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

Residencial bajo desarrollo (a.20): Superficie: 792,62 m².

Vías urbanas coexistencia (e.30): Superficie: 1.223,98 m².

Espacios libres urbanos (f.10): Superficie: 637,67 m².

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

Azpierenua	Azalera (m ²)	Tokiko sistema zuzkidura Berdeguneak eta espazio libreak		Ekipamendu pribatua	
		Est. min. 123/2012 Dekretua (m ²)	Plan Orokorra (m ²)	Est. min. 123/2012 Dekretua (m ²)	Plan Orokorra (m ²)
10/1	2.654,27	398,14	589,41	39,09	48,27

Azpierenua	Azalera (m ²)	Aparkalekua titulartasun pribatuko partzelan		Sarbide publikoko aparkalekua		Landaretza	
		Est. min. 123/2012 Dekretua (unitatea)	Plan Orokorra (unit.)	Est. min. 123/2012 Dekretua (unitatea)	Plan Orokorra (unit.)	Est. min. 123/2012 Dekretua (unitatea)	Plan Orokorra (unit.)
10/1	2.654,27	14	14	6	7	6	6

Subám.	Sup. (m ²)	Dot. sist. local Zonas verdes y espacios libres		Equipamiento privado	
		Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)	Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)	Plan General (m ²)
10/1	2.654,27	398,14	589,41	39,09	48,27

Subám.	Sup. (m ²)	Aparcamiento en parcela titularidad privada		Aparcamiento de acceso público		Vegetación	
		Est. min. según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. Min. Según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)	Est. min. según Decreto 123/2012 (ud)	Plan General (ud)
10/1	2.654,27	14	14	6	7	6	6

B. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

10/1 azpierenua:

– Sestra gainean: 977,18 m²(t).

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

C. Partzelaren eraikintzaren forma arautzeko baldintzak: eraikintzaren lerroak, altuera eta solairu kopurua.

10/1 azpierenua:

– Lerroak: baldintza horiek jasota daude Plan Orokorren plano honetan: «D» Planoak dokumentuko 0.10 planoak Eraikintza Baldintzak. Lerroak eta Sestak I.

– Eraikinaren gehieneko profila:

Sestra gainean: bi goi solairu.

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

– Eraikintzaren gehieneko altuera ipar-ekialdeko fatxadan: 6,0 m. 0.10 Eraikintza Baldintzak. Lerroak eta Sestak I izeneko planoak EE sekzioaren arabera.

– Aparkaleku pribatuen gutxienezko plaza kopurua: 14.

D. Azpizona xehatu antolatuak erabiltzeko baldintzak.

Erabilera baldintzak, oro har, Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak dokumentuan partzela tipologia bakoitzerako izaera horrekin ezarritakoak izango dira.

10/1 azpierenuan 6 etxebizitza baimentzen dira, gutxi gorabehera.

10.5. Ingurumen baldintzak.

Eraikintza eta urbanizazio proiektuek jasagarritasun irizpideak eta klima aldaketaren eraginak arintzeko eta egoera

B. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

Subámbito 10/1:

– Sobre rasante: 977,18 m²(t).

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

C. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de la parcela: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.

Subámbito 10/1:

– Alineaciones: dichas condiciones son las reflejadas en el plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos del presente Plan General.

– Perfil edificatorio máximo:

Sobre rasante: dos plantas altas.

Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

– Altura máxima de edificación en la fachada noreste: 6,0 m. Según sección EE del plano 0.10 Condiciones de edificación. Alineaciones y Rasantes I.

– El número mínimo de plazas de aparcamiento privadas: 14.

D. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso serán con carácter general las establecidas con este carácter para cada tipología de parcela en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

En el Subámbito 10/1 se autorizan 6 viviendas, con carácter orientativo.

10.5. Condiciones medioambientales.

Los proyectos de edificación y urbanización incorporarán criterios de sostenibilidad y de mitigación y adaptación al cambio

horretara egokitzeko irizpideak jasoko dituzte. Ildo horretan, ingurumenari lotutako neurri eta jardunbide egokiak erantsiko dira, helburu hauek lortzeko:

a) Jasangarritasun energetikoa. Eraikinak diseinatzerakoan bilatuko da ahalik eta efizientzia energetiko handiena izatea, eta energia berriztagarriak aprobetxatzea. Ahal den neurrian, ia energia kontsumorik ez duten eraikinak lortzeko ahalegina egingo da, eraikinen energia efizientziari buruzko 2010/31/EB Europako Zuzentarauan zehazten diren bezala. Era berean, argiteria publikoari dagokionez, ahalik eta aurrezpen eta eraginkortasun handiena bilatuko da.

b) Berriztagarriak ez diren lehengaien kontsumoa murriztea eraikuntzan eta eraikingintzan.

c) Eraginkortasuna bilatzea uraren erabileran eta hornidura eta saneamendu sistemetan.

d) Espazio publikoak eta garraio azpiegiturak birnaturalizatzea, naturan oinarritutako irtenbideak bilatuz, hala nola hiri parkeak, zoladura iragazkorak, orubeen zaharberritzea, eta faxada berdeak.

e) Lorategiak eta berdeguneak diseinatzea eta kudeatzea, jasangarritasun irizpideen arabera.

Neurriak eta jardunbide egokiak definitzeko, honako argitalpen hauetan deskribatutakoak hartuko dira kontuan:

– «Eraikuntza eta birgaitze jasangarriaren gida EAEko etxebizitzetarako» (IHOBE).

– «Irtenbide naturalak EAEko toki esparruan klima adaketa-ria egokitzeko» (IHOBE).

– «Lorategi eta berdegune jasangarriak diseinatzeko eskuliburua» (Udalsarea 21).

10.6. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Eremuan ez dago Plan Orokorreko Katalogoan sartutako elementurik.

10.7. Egikaritzeko araubide espezifikoak.

10.7.1. Hirigintza araubidea.

10/1 azpieremuan antolatutako bizitegi-partzela berriaren ingurua urbanizatuko da, eta osorik tratatuko da antolamendu berriaren ondoriozko espazio publikoa, Plan Orokorrearen zehaztapenen arabera.

10/1 azpieremuan, gutxienez 7 aparkaleku-plaza aurreikusi beharko dira lurrazalean.

Beharrezkoak diren urbanizazio obra guztiak eta udal sare orokorretarako behar diren zerbitzu-azpiegitura guztien lurpeko konexioak nahitaez izango dira urbanizazioaren karga osagarriak, kasu bakoitzean esleituak.

Dagozkion urbanizazio eta hobekuntza obren proiektuak idatziko dira, bidearen berrantolaketa zehatza eta dagozkion zerbitzu-azpiegituren egikaritzea kontuan hartuta.

10.7.2. Hirigintza antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Ez dago Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datorren eraikinik.

10.7.3. Egikaritzeko araubide juridiko-urbanistikoa.

10.7.3.1. Jarduketa baldintzak.

Oro har, Hirigintza plangintzarekin bat etorritz, orain arte burutu diren Kudeaketa eta egikaritze prozesuetatik ondorioztatzen dena hartuko da kontuan.

10/1 azpieremuan, proposatutako garapen berriaren egikaritze prozesua jarduketa integratu bati dagokiona da. Horren ondorioz, azpieremu horrek «A.A.I. 10/1» jarduketa integratuko

climático. En este sentido, incorporarán medidas y buenas prácticas ambientales orientadas a lograr:

a) La sostenibilidad energética. Los edificios se diseñarán buscando la máxima eficiencia energética y el aprovechamiento de energías renovables. En la medida de lo posible, se tratará de lograr edificios de «consumo energético casi nulo», tal y como se definen en la Directiva europea 2010/31/UE, de eficiencia energética de los edificios. Así mismo, se buscará el máximo ahorro y eficiencia en el alumbrado público.

b) La reducción del consumo de materias primas no renovables en la construcción y edificación.

c) La eficiencia en el uso del agua y de los sistemas de abastecimiento y saneamiento.

d) La renaturalización de espacios públicos e infraestructuras de transporte, buscando soluciones basadas en la naturaleza, como parques urbanos, pavimentos permeables, restauración de solares, fachadas verdes, etc.

e) El diseño y gestión de jardines y espacios verdes con criterios de sostenibilidad.

Para la definición de las medidas y buenas prácticas, se considerarán las descritas en las siguientes publicaciones:

– «Guía de Edificación sostenible para la vivienda en la CAPV» (IHOBE).

– «Soluciones Naturales para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV» (IHOBE).

– «Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles» (Udalsarea 21).

10.6. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

10.7. Régimen específico de ejecución.

10.7.1. Régimen de urbanización.

En el Subámbito 10/1 se procederá a la urbanización del entorno de la nueva parcela residencial ordenada, tratando íntegramente el espacio público que resulta de la nueva ordenación de acuerdo con las determinaciones del presente Plan General.

En el Subámbito 10/1 deberá preverse un número mínimo de 7 plazas de aparcamiento en superficie.

La totalidad de las obras de urbanización necesarias, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas de urbanización complementarias asignadas en cada caso.

Se redactarán los correspondientes proyectos de obras de urbanización y mejora, que contemplarán la reordenación viaria precisa y la ejecución de las infraestructuras de servicios correspondientes.

10.7.2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

No se declara edificación alguna disconforme con la ordenación urbanística.

10.7.3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

10.7.3.1. Condiciones de actuación.

Con carácter general se estará a cuanto resulta de los procesos de gestión y ejecución culminados hasta la fecha de acuerdo con el planeamiento urbanístico.

En el Subámbito 10/1 la ejecución del nuevo desarrollo planteado se corresponde con la propia de una actuación integrada. En consecuencia dicho subámbito conforma el ámbito de

eremua osatzen du, eta dagokion Urbanizatzeko Jarduketa Programa izan beharko du. Jarduketa horren ondorioz, beharrezko lurzoru publikoen lagapena eskuratuko da, haien urbanizazioa barne, eta baita aurreikusitako espazio libreen sistema orokorraren zuzkidura ere.

10.7.3.2. Urbanizazio kargak finantzatzeko proiektuak eta baldintzak formulatzea.

Aurreikusitako Hirigintza-eskubideen titularrei dagokie proiektatutako Hirigintza garapena egikaritzea eta garapen horri lotutako urbanizazio kargak finantzatzea, xede horrekin eta kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen den proiektua edo proiektuak alde aurretik formulatuta.

10.7.3.3. Programazio araubidea.

Oro har, eta horri dagokionez, Plan Orokorrean xedatutakoa bete beharko da («C.3» Jarduketa Programa dokumentua).

10.8. Ingurumen neurriak eta paisaiaren integrazioari buruzko neurriak

– Plan orokor honetan jasotako Ingurumen Eraginaren Bate-rako Ebaluazioari buruzko azterlanean aurreikusitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira («A.3» dokumentua).

– Plan Orokorrean aurreikusitako garapenak egokitu egin beharko dira zarataren edo kutsadura akustikoaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara, kontuan hartuta, besteak beste, integratzen diren eremu akustikoari lotutako helburu akustikoak. Xedapen aplikagarri horiek agiri hauetan jasota daude, besteak beste: Eraikingintzako Kode Teknikoa (HR dokumentua: zarataren aurkako babes, etab.); eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.

10.9. Grafikoak.

Ikus «D» Planoak dokumentuko 0.10 planoak: Eraikingintza Baldintzak. Lerrokadurak eta Sestrak I.

11. A.U. 11 Loidi Azpi.

11.1. Datuak.

18.190,75 m²-ko azalera du guztira, eta Plan Orokorrean «D» Planoak dokumentuko 0.02 Lurzoruaren Sailkapena II. A.U. Mugaketa izeneko planoan jasotzen da eremuaren mugaketa.

11.2. Antolamenduaren irizpide eta helburu orokorrak.

– Garapen industrial berriaren antolamendua, eremuaren egikaritzea eta urbanizazioa osatuz.

– Ura tratatzeko ekipamendu berria aurreikustea.

11.3. Egiturazko hirigintza-erregimena.

11.3.1. Kalifikazio globala.

11.3.1.1. B.10/11 zona.

Industrial. Azalera: 18.190,75 m².

A. Eraikingintza baldintzak.

a. Hirigintza eraikigarritasuna.

– Sestra gainean: 8.145 m²(t).

– Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauk izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

B. Erabilera baldintzak.

– Erabilera baldintzak Plan Orokorrean oro har ezarritakoak dira («B.1» Dokumentua Hirigintza Arauk).

11.3.1.2. H.10/11 zona.

Zerbitzuen azpiegitura. Gehieneko azalera: 800,00 m².

actuación integrada «A.A.I. 10/1», que deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Como resultado de dicha actuación se obtendrá la cesión de los oportunos suelos públicos con su oportuna urbanización, así como la dotación de sistema general de espacios libres prevista.

10.7.3.2. Formulación de proyectos y condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Corresponde a los titulares de los derechos urbanísticos proyectados la ejecución y la financiación de las cargas de urbanización asociadas al desarrollo urbanístico proyectado, previa formulación del o de los proyectos que con ese fin y en cada caso resulten necesarios.

10.7.3.3. Régimen de programación.

Se estará a lo dispuesto con carácter general y a ese respecto en este Plan General (documento «C.3» Programa de Actuación).

10.8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística.

– Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento «A.3»).

– Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

10.9. Gráficos.

Ver plano 0.10 Condiciones de Edificación. Alineaciones y Rasantes I del Documento «D» Planos.

11. A.U. 11 Loidi Azpi.

11.1. Datos.

Cuenta con una superficie total de 18.190,75 m² y su delimitación se refleja en el plano 0.02 Clasificación Suelo II. Delimitación A.U. del Documento «D» Planos de este Plan General.

11.2. Criterios y objetivos generales de ordenación.

– Ordenación de nuevo desarrollo industrial completando la ejecución y la urbanización del ámbito..

– Previsión de nuevo equipamiento para tratamiento de agua.

11.3. Régimen urbanístico estructural.

11.3.1. Calificación global.

11.3.1.1. Zona B.10/11.

Industrial. Superficie: 18.190,75 m².

A. Condiciones de edificación.

a. Edificabilidad urbanística.

– Sobre rasante: 8.145 m²(t).

– Bajo rasante: la que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinen en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

B. Condiciones de uso.

– Las condiciones de uso son las establecidas con carácter general en para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

11.3.1.2. Zona H.10/11

Infraestructura Servicios. Superficie máxima: 800,00 m².

Ura tratatzeko azpiegiturak izan beharko lituzkeen ezaugarriak zein diren ez dakigunez, ez da zehaztu non kokatuko den, baina 800 m²-ko gehieneko azalera aurreikusi da.

Zona hori eraikitze eta erabiltze baldintza orokorrek Plan Orokorrean zona horretarako oro har ezarritakoak dira («B.1» Hirigintza Arauak dokumentua).

11.3.2. Sistema lokalen sarea arautzeko baldintza orokorrak.

Ez da sistema lokalen sarea arautzeko egiturazko baldintzarik ezartzen.

11.3.3. Hirigintzako sailkapena.

Eremuko lursail guztiak hiri-lurzoru gisa sailkatzen dira.

11.3.4. Antolamendu xehatuaren zehaztapen araudia

Eremuaren antolamendu xehatua dagokion Plan Partzialean zehaztuko da.

11.3.5. Programazioa egiteko eta egikaritzeko araubide orokorra.

A. Egikaritzeko eta programazioa egiteko araubide orokorra.

Eremuaren garapen urbanistikoa egingo da Plan Orokorrean proiektioaren barruan.

B. Garapen plangintza egiteko eta onartzeko epeak.

Dagokion Plan Partziala prestatu eta onartuko da plan honen indarraldiko lehen laurtekoan.

C. Sistema orokor publikoak eskuratzeko, egikaritzeko eta ordaintzeko araubidea.

Espazio libreen sistema orokorren sareko eta bide sareko zuzkidura publikoetara bideratutako Hirigintza eremuko lursailak integratu edo atxikiko dira, horiek eskuratzeko, egikaritzeko eta finantzatzeko, egikaritze-erregimenari eta programazio orokorrari dagokienez zehaztutakoaren arabera mugatu beharreko jarduketa integratuko eremuan zein dagozkien egikaritze-unitateetan.

Izapidetu beharreko Plan Partzialak dagozkion jardun integratuko eremuak identifikatuko ditu, eta eremu horiek urbanizatzeko jarduketa-programak izan beharko dituzte.

11.4. Hirigintzako araubide xehatua.

11.4.1. Kalifikazio xehatua.

A. (Azpi)zona xehatu antolatuen tipologiak zehazteko eta mugatzeko baldintzak.

Baldintza horiek plan partzial horretan zehaztutakoak izango dira.

B. Hirigintzako estandarrak betetzea.

Ante el desconocimiento de las características que debiera de tener la infraestructura para tratamiento de agua, no se concreta su ubicación pero se ha previsto una superficie máxima de 800 m².

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (Documento «B.1» Normas Urbanísticas).

11.3.2. Condiciones generales reguladoras de la red de sistemas locales.

No se establecen condiciones estructurales reguladoras de la red de sistemas locales.

11.3.3. Clasificación urbanística.

La totalidad de los terrenos del ámbito se clasifican como suelo urbanizable.

11.3.4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

La ordenación pormenorizada del ámbito se determinará en el correspondiente Plan Parcial.

11.3.5. Régimen general de programación y ejecución.

A. Régimen de ejecución y programación general.

Se procederá al desarrollo urbanístico del ámbito a lo largo del horizonte de proyección de este Plan General.

B. Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se procederá a la elaboración y aprobación del correspondiente Plan Parcial en el primer cuatrienio de vigencia de este Plan.

C. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

Los terrenos del ámbito urbanístico destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales de espacios libres y de la red viaria se integrarán o adscribirán, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, tanto en el ámbito de actuación integrada a delimitar de conformidad con lo determinado en relación con el régimen de ejecución y programación general, como en la o las correspondientes unidades de ejecución.

El Plan Parcial a tramitar identificará el o los Ámbitos de Actuación Integrada correspondientes, que serán a su vez objeto de Programa o Programas de Actuación Urbanizadora.

11.4. Régimen urbanístico pormenorizado.

11.4.1. Calificación pormenorizada.

A. Condiciones de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas, y de delimitación de las mismas.

Dichas condiciones serán las que determine el citado Plan Parcial.

B. Cumplimiento de estándares urbanísticos.

Azpieremua	Azalera (m ²)	Tokiko sistemaren zuzkidura Berdeguneak eta espazio libreak Est. min. 123/2012 Dekretuaren arabera (m ²)
11/1	18.190,75	2.182,89 Horietatik 1.914,44 m ² berdeguneak izango dira.

Subám.	Sup. (m ²)	Dot. sist. local Zonas verdes y espacios libres Est. min. según Decreto 123/2012 (m ²)
11/1	18.190,75	2.182,89 De las cuales 1.914,44 m ² serán zonas verdes

C. Antolatutako partzelen eraikigarritasun fisikoa.

Partzela bakoitzari dagokion eraikigarritasuna Plan Partzialaren espedientearen zehaztutakoa izango da.

D. Partzelen eraikintzaren forma arautzeko baldintzak: eraikinen altuera eta solairu kopurua.

– Eraikinen gehieneko profila:

Sestra gainean: 2 solairu sestra gainean.

Sestra azpian: Plan Orokorreko «B.1» Hirigintza Arauak izeneko dokumentuan, gai horren inguruan, zehaztutako irizpide orokorrak zuzenean aplikatzearen ondoriozkoa.

– Eraikintzaren gehieneko altuera: 10,00 m. Era berean, aipatutako altuera-muga gainditzea baimendu ahal izango da, ezaugarri teknologikoak direla-eta ezinbestekoa denean. Lizenzia behar duen proiektuaren memoria teknikoak baimen horren beharra justifikatuko du.

E. Azpizona xehatu antolatuak erabiltzeko baldintzak.

Baldintza horiek Plan Partzialaren espedienteak zehaztuko ditu.

F. Jabariaren inguruko baldintza bereziak.

Baldintza horiek Plan Partzialaren espedienteak zehaztuko ditu.

11.5. Ingurumen baldintzak.

Uholde arriskuari dagokionez, eta araudia kontuan hartuta:

– 1/2016 Errege Dekretua, urtarrilaren 8koa, hainbat plan hidrologiko berrikustea onartzen duena; besteak beste, Kantauri Ekialdeko demarkazio hidrografikoko plan hidrologikoa (2015-2021 berrikuspena).

– 449/2013 Dekretua, azaroaren 19koa, EAEko Kantauriko eta Mediterraneoako isurialdeko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planaren (LPS) aldaketa behin betiko onartzen duena.

Etorkizunean eremu horretan proposatuko diren garapen berriek aipatutako araudia bete beharko dute, eta, zehazki, Plan Hidrologikoaren 40. artikuluan eta hurrengoetan ezarritakoa. Beraz, izapide urbanistikoaren hurrengo faseetan, beharrezkoa izan daiteke azterketa hidrauliko espezifiko bat egitea, inguruan dagoen uholde-arriskua eta lehendik dagoen arriskua ez direla larriagotzen justifikatzeko. Uraren Euskal Agentziak baliozkotu beharko duen azterlan horretan, lehentasunezko fluxu-eremua eta urpean gera daitezkeen gainerako eremuak zehaztu beharko dira (T100 eta T500), eta erreferentzia gisa erabiliko da lehen aipatutako uholde-arriskua babesteko araudia aplikatze-ko orduan.

Errezil ibaiaren ibilguarekiko gutxieneko atzerapen hauek errespetatuko dira:

– 12 m eraikintzarako.

– 2 m urbanizaziorako.

Hala ere, HAPOn planteatutakoen artean inpaktu potentzial adierazgarrienak dituen jarduketakenez, sektore horren garapenaren bidez Domus enpresaren jarduerak ekonomikoetarako eremua handitzeko erabakia hartu beharko litzateke, soilik, enklabe horretan jarduerak ekonomikoetarako lurzoruaren eskari argia eta espezifikoak balezko. Beraz, Plan Partzialaren bidez ezarritako den antolamendu xehatua erabiliko da lurzoruaren okupazioa minimizatzeke, uholde-arriskua murrizteke eta ibaiertzaren gaineko eragina minimizatzeke.

Bisoi europarrarentzako eremu berezi gisa, bisoi europarraren (Mustela lutreola) Kudeaketa planeko xedapenak bete beharko dira, eta Errezil ibaiari eta ibaiertzeko baso urriari kalterik ez eragiteko neurriak hartuko dira.

C. Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

La edificabilidad correspondiente a cada parcela será la que determine el citado expediente de Plan Parcial.

D. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: altura y número de plantas de la edificación.

– Perfil edificatorio máximo:

Sobre rasante: 2 plantas sobre rasante.

Bajo rasante: el que resulta de la directa aplicación de los criterios generales que a ese respecto se determinan en el Documento «B.1» Normas Urbanísticas del presente Plan General.

– Altura máxima de edificación: 10,00 m. Asimismo, podrá autorizarse que superen el límite de altura citado, los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. La memoria técnica del proyecto sometido a licencia justificará la necesidad de esa autorización.

E. Condiciones de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dicha condiciones serán las que determine el citado expediente de Plan Parcial.

F. Condiciones particulares de dominio.

Dichas condiciones serán las que determine el citado expediente de Plan Parcial.

11.5. Condiciones medioambientales.

En relación con el riesgo de inundabilidad, y teniendo en cuenta la normativa..

– Real Decreto 172016, de 8 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de varias demarcaciones, entre los que se encuentra el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental (revisión 2015-2021).

– Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea).

Los nuevos desarrollos propuestos en el futuro en este ámbito, deberán de dar cumplimiento a la normativa señalada, y en concreto a lo establecido en los artículos 40 y siguientes del Plan Hidrológico. Por consiguiente, en las siguientes fases de la tramitación urbanística, podrá ser necesaria la elaboración de un estudio hidráulico específico que justifique que no se agrava la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. En dicho estudio, que deberá ser validado por la Agencia Vasca del Agua, se deberá de especificar la zona de flujo preferente y el resto de zonas inundables (T100 y T500) y será utilizado como referencia a la hora de aplicar la normativa en materia de protección del riesgo de inundación citada anteriormente.

Se respetarán los siguientes retiros mínimos con respecto al cauce del río Errezil:

– 12 m para la edificación.

– 2 m para la urbanización.

No obstante, por tratarse de una actuación que presenta los impactos potenciales más significativos dentro de las planteadas en el PGOU, la ampliación del ámbito para actividades económicas de Domusa mediante el desarrollo de este sector debería llevarse a cabo única y exclusivamente en caso de que hubiera una demanda clara y específica de suelo para actividades económicas en este enclave. Por lo tanto, la ordenación pormenorizada que se establezca a través del Plan Parcial deberá tratar de minimizar la ocupación de suelo, reducir la exposición al riesgo de inundación y minimizar la afección sobre la rivera del río.

Como área especial para el visón europeo se deberá de cumplir con las disposiciones del Plan de Gestión del visón europeo (Mustela lutreola) y se adoptarán las medidas destinadas a evitar afecciones al río Errezil, así como a su exiguo bosque de ribera.

Ekainaren 25eko 4/2015 Legeak, lurzorua kutsatzea saihestu eta kutsatutakoa garbitzekoak, 23. artikuluan jasotako kasuetan, lege horren beraren 24. artikuluan jasotako lurzorua-ren kalitatearen adierazpen prozedura edo, hala badagokio, lurzorua industria erabilerarako duen egokitasun prozedura burutu beharko da.

11.6. Eraikinak eta/edo elementu bereziak katalogatzeko baldintzak.

Eremuan ez dago Plan Orokorreko Katalogoan sartutako elementurik.

11.7. Egikaritzeko araubide espezifikoak.

11.7.1. Urbanizazio araubidea.

Eskatutako Plan Partzialaren espedienteak zehaztuko du araubide hori.

11.7.2. Hirigintza antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.

Dokumentu honetan ez da aurreikusten eremu honetako Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datorren elementurik identifikatzea.

11.7.3. Egikaritzeko araubide juridiko-urbanistikoa.

Eremu horretan egikaritzeko araubide juridiko-urbanistikoa aipatutako plan partzialaren espedientearen zehaztutakoa izango da, alde batetik, eta hura garatzeko sustatu beharreko proiektuetan ezarritakoa, bestaldetik.

Proiektatutako garapen berria ezartzearekin lotutako urbanizazio-karga guztiak, sektorean sartutako espazio libreen sistema orokorraren eta bide-sistema orokorraren antolamendua eta tratamendua barne, bai eta behar diren zerbitzu-azpiegitura guztiak udal sare orokorretara lotzeko lurpeko konexioak ere, garapen horri esleitutako kargak izango dira ezinbestean.

Jarduketaren ekimena pribatua izango da, baina beharrezkoa dela frogatuz gero, aurreikusitako jarduketa garatzen laguntzeko eta 4 urteko epean, Hiri Antolamenduko Plan Orokor hau behin betiko onartzen denetik zenbatzen hasita, dagokion garapen-plangintza izapidetzeko prozesua hasi ez bada, ekimen hori Errezileko Udalak gauzatu ahal izango du subsidiarioki.

11.8. Ingurumen neurriak eta paisaiaren integrazioari buruzko neurriak.

— Plan orokor honetan jasotako Ingurumen Eraginaren Bate-rako Ebaluazioari buruzko azterlanean aurreikusitako neurri babesle, zuzentzaile eta konpentsatzaileak aplikatuko dira («A.3» dokumentua).

— Plan Orokorrean aurreikusitako garapenak egokitu egin beharko dira zarataren edo kutsadura akustikoaren arloan aplikatzekoak diren xedapenetan ezarritako irizpideetara, kontuan hartuta, besteak beste, integratzen diren eremu akustikoari lotutako helburu akustikoak. Xedapen aplikagarri horiek agiri hauetan jasota daude, besteak beste: Eraikingintzako Kode Teknikoa (HR dokumentua: zarataren aurkako babes, etab.); eta urriaren 16ko 213/2012 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko hots-kutsadurari buruzkoa.

11.9. Grafikoak.

Ez dago grafikorik.

«B.3» AGIRIA

HIRIGINTZA-ONDAREAREN KATALOGOA

— Aurkibidea. «B.3» Agiria. Hirigintza-Ondarearen Katalogoa.

1. Memoria.

1.1. Katalogoaren xedea.

1.2. Dokumentu iturriak.

En los supuestos considerados en el artículo 23 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, se deberá de llevar a cabo el procedimiento de declaración de la calidad del suelo o, en su caso, el procedimiento de aptitud del suelo para uso industrial del artículo 24 de la misma Ley.

11.6. Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares.

No existe en el ámbito ningún elemento integrado en el Catálogo de este Plan General.

11.7. Régimen específico de ejecución.

11.7.1. Régimen de urbanización.

Dicho régimen será el que determine el requerido expediente de Plan Parcial.

11.7.2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

No se prevé en este documento la identificación de ningún elemento disconforme con la ordenación urbanística en este ámbito.

11.7.3. Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

El régimen jurídico-urbanístico de ejecución en el ámbito será el que se determine, por un lado, en el citado expediente de Plan Parcial, y por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo con ese fin.

La totalidad de las cargas de urbanización asociadas a la implantación del nuevo desarrollo proyectado, incluida la ordenación y tratamiento del sistema general de espacios libres y del sistema general viario incluidos en el sector, así como las conexiones subterráneas de la totalidad de las infraestructuras de servicios precisas a las redes generales municipales, constituirán ineludiblemente cargas asignadas a ese desarrollo.

La iniciativa de la actuación será privada, aunque en el caso de demostrarse necesario, con el objetivo de favorecer el desarrollo de la actuación prevista y si en el plazo de 4 años, contados desde la aprobación definitiva del presente Plan General de Ordenación Urbana no se ha iniciado el proceso de tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo, la iniciativa podrá ejercerla subsidiariamente el Ayuntamiento de Errezil.

11.8. Medidas de carácter ambiental y de integración paisajística.

— Serán de aplicación las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General (Documento «A.3»).

— Los desarrollos previstos en el presente Plan General se deberán de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en materia de ruido o contaminación acústica, incluidos en el Código Técnico de Edificación (Documento HR: Protección frente al Ruido, etc.), el Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, etc., teniendo en cuenta a ese respecto y entre otros extremos, los objetivos acústicos asociados al área acústica en la que se integran.

11.9. Gráficos.

No se incluye gráfico alguno.

DOCUMENTO «B.3»

CATÁLOGO DE PATRIMONIO URBANÍSTICO

— Índice. Documento «B.3». Catálogo Patrimonio Urbanístico.

1. Memoria.

1.1. Objeto del catálogo.

1.2. Fuentes documentales.

- 1.3. Aplikatu beharreko araudia.
2. Katalogatutako ondasun eta elementuen zerrenda.
 - 2.1. Eraikinen ezaugarri orokorrak.
 - 2.2. Interes bereziko eraikinen eta elementuak.
 - 2.3. Interes bereziko eraikinen eta elementuen babes araubidea.
3. Hirigintza arauak.
 - 3.1. Katalogatutako elementuak babesteko araubidea formulatzea.
 - 3.2. Katalogatutako ondasunak eta elementuak babesteko araubidea.
4. Katalogatutako ondasun eta elementuen planoak.

1. Memoria.

1.1. Katalogoaren xedea.

Hirigintza-plangintzaren helburuetako bat da udalerrriaren garapena jasangarritasunaren ikuspegitik egin dadin bermatzeko neurri egokiak definitzea, udalerrira egungo egoerara egokitzeko aukera eman ez baina etorkizunerako hipoteka larriak sortu gabe.

Testuinguru horretan, garrantzi berezia hartzen du jarduketarako berriki arbitrarioki eta justifikaziorik gabe ez suntsitzeak balio kolektiboa duten elementuak, horien balio ekonomikoa zuzena eta jabetza erregimena gorabehera.

Horretarako, indarrean dagoen Hirigintza-legeriak Katalogoak arautzen ditu, arloz arlo indarrean dagoen legeria sektorialean ezarritako mekanismoen tresna urbanistikoa osagarri gisa.

Ildo horretan, agiri honek Errezilgo udalerrian dauden interes historiko-arkitektoniko eta arkeologikoko ondasun eta elementuen multzoa definitzen du.

Balizko arkeologia-erregimenari behin-behinean atxikitako eremu eta elementuei dagokienez, jarraitu behar zaio Kultura Ondarearen zuzendaritza 1997ko ekainaren 3an hartutako Erabakiari (*Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*, 124. zk., 1997-07-01).

1.2. Dokumentu iturriak.

Ezarritako zerrenda dokumentu hauetan jasotako informazioa eta datuak kontuan hartuta egin da:

– «Euskadiko Ondare Historiko Arkitektonikoaren Behin-behineko Inbentarioa», Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailarena.

– «Gipuzkoako Ondare Historiko Artistikoaren Inbentarioa», Gipuzkoako Foru Aldundiko Kultura Departamentuarena.

– 1997ko ekainaren 3ko Ebazpena, Kultura Ondarearen zuzendaria, balizko arkeologia guneak finkatzen dituen.

– «Euskal Kultura Ondarearen Zentroak emandako txostena.

1.3. Aplikatu beharreko araudia.

Adierazi den bezala, katalogo honetan jasotako zerrendan balizko arkeologia-araubidearen mende dauden eremuak eta elementuak arrazoi arkeologikoengatik babesteko araudia izango da, hain zuzen ere, Eusko Jaurlaritzako Kultura Sailak 1997ko ekainaren 3ko ebazpen bidez abiarazitako espedientearen testuinguruan definitutakoa.

Bestalde, honekin batera doan zerrendan jasotako gainerako ondasunek eta elementuek proiektu honetan bertan ezarritako babes-araubidea bete beharko dute (Katalogatutako Hirigintza Ondarea babesteko arauak), bai eta arlo horretan indarrean dagoen legeria ere, hau da, Euskal Kultura Ondarearen Legea, 2019ko maiatzaren 9koa.

- 1.3. Normativa de aplicación.
2. Relación de bienes y elementos catalogados.
 - 2.1. Características generales de los edificios.
 - 2.2. Edificios y elementos de interés especial.
 - 2.3. Régimen de protección de los edificios y elementos de interés especial.
3. Normas urbanísticas.
 - 3.1. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.
 - 3.2. Régimen de protección de los bienes y elementos catalogados.
4. Planos de bienes y elementos catalogados.

1. Memoria.

1.1. Objeto del catálogo.

Uno de los objetivos del planeamiento urbanístico consiste en definir las medidas oportunas para garantizar el desarrollo municipal desde la perspectiva de la sostenibilidad, permitiendo la adecuación del municipio a la actual coyuntura sin generar hipotecas graves para el futuro.

En ese contexto, cobra especial relevancia el interés que las nuevas actuaciones no destruyan arbitraria e injustificadamente, aquellos elementos que con independencia de su valor económico directo y de su régimen de propiedad, poseen un valor colectivo.

Con ese fin la legislación urbanística vigente regula los Catálogos, como instrumentos de carácter urbanísticos complementarios de los mecanismos establecidos en la legislación sectorial vigente en la materia.

En esta línea, este documento define el conjunto de bienes y elementos de interés histórico-arquitectónico y arqueológico existentes en el municipio de Errezil.

En lo que se refiere a los ámbitos y elementos provisionalmente sujetos al régimen de presunción arqueológica se ha de estar a la Resolución del 3 de junio de 1997 del Director de Patrimonio Cultural, publicada en el *Boletín Oficial del País Vasco* n.º 124 de 01-07-1997.

1.2. Fuentes documentales.

La relación establecida ha sido elaborada en atención a la información y los datos contenidos en los siguientes documentos:

– «Inventario Provisional del Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco» del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.

– «Inventario del Patrimonio Histórico-Artístico de Gipuzkoa», del Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

– Resolución de 3 de junio de 1997 del Director de Patrimonio Cultural, en la que se establecen las áreas de presunción arqueológica.

– Informe emitido por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco.

1.3. Normativa de aplicación.

Tal y como se ha señalado, la normativa de protección, por razones arqueológicas, de las áreas y los elementos sujetos al régimen de presunción arqueológica incluidos en la relación integrada en este Catálogo, será la que se defina en el contexto del expediente de 1997 incoado por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, mediante resolución de 3 de junio.

Por su parte los restantes bienes y elementos incluidos en la relación que se adjunta estarán sometidos al régimen de protección establecido en este mismo proyecto, «Normas de protección del Patrimonio Urbanístico Catalogado», así como a la legislación vigente en la materia, es decir Ley del Patrimonio Cultural Vasco, de 9 de mayo de 2019, etc.

2. Katalogatutako ondasun eta elementuen zerrenda.

2.1. Eraikinen ezaugarri orokorrak.

Errezileko etxebizitzetarako eraikinen egungo egoeran desberdintasunak daude Batzuk barrutik eraberrituta daude eta gaur egungo konfort-eskakizunekin bat datozen azpiegiturak eta espazioak jarri zaizkie, baina, oro har, baserri asko daude egoera hondatuan edo eraberritze integralaren beharrean. Beste bakar batzuetan, berrikuntza lanak kanpoan bakarrik egin dira. Mantenimendu lan ohikoenak teiltatuak konpontzekoak izan dira. Kasu batzuetan, zurezko elementuak zituzten estalki zaharrak material bereko egiturez ordeztu dira eta, beste batzuetan, hormigoi armatuzko egitura eman zaie.

Eraikin gehienen altuera banaketan eredu hau segitzen da: beheko solairua edo erdisotoa (bertako topografiaren arabera), bizitza bat eta ganbara edo mandioa teiltatupean. Etxebizitzarako eremuak ez du beti solairu osoa hartzen, eta kasu askotan ganbara handitzeko ere erabiltzen da; izan ere, nekazaritzako eta abeltzaintzako ustategietarako eraikinak direnez, erabilera horiek etxebizitzakoekin konbinatzen dituzte, eta ustiapenerako espazio oso garrantzitsua izaten da.

Kasu askotan, bi solairuetan ibilgailuak kanpotik zuzenean sartzeko aukera izaten da, dela topografia aprobetxatuz, dela orgak eta traktoreak goiko solairura sartzeko arrapalak erabiliz.

Fatxadak, oro har, lauak dira, hegalkin eta begiratokirik ga-beak, baina eraikin nobleenetan ohikoa da ezkaratzak eta espazio ireki estaliak aurkitzea eguraldi txarretik babesteko.

Materialei dagokienez, jatorrizko egitura zurezkoa izaten da, baina kasu batzuetan hormigoizko elementuen bidez ordezkatu da. Kanpoko karga-hormak harrizkoak izaten dira, eta estalkia, gehienetan, bi isurialdekoa, zeramikazko teila kurbatuz amaitua.

Fatxaden kanpoaldeko akabera harriz eta entokatuz egin ohi da, kasu batzuetan karearekin zurituta. Fatxada batzuetan, egurrezko egitura nagusia bilbadura moduan agertzen da kanpoaldera, eta hutsarteak bistako adreiluz betetzen dira, bai harlangaitz entokatuz, bai pieza irregularrez egindako egurrezko lastaduraz. Kanpoko arotzeria egurrezkoa izaten da.

Baserri askotan, eta denboran zehar, horiek atxikitako eranskinak eraiki dira. Horietako batzuetan, etxebizitza kokatu da, eta baserriaren gainerakoa abereentzako ukuilua eta lastoa eta belar ondua gordetzeko erabili da. Era berean, ohikoa da baserriek lastategi handiak izatea atxikita, erabat egurrezkoak.

Eraikin berriei dagokienez, etxebizitza bakartuen tipologia-koak dira nagusi, lurzati pribatua dutenak, eta baita ere dentsitate txikiko bloke bakartuetan eraikitakoak. Gainerako eraikin berriak familia bakarreko etxebizitzak dira, kasu askotan lehen-dik dauden ustategiei lotuak.

2.2. Interes bereziko eraikinak eta elementuak.

Interes bereziko eraikinei dagokienez, dokumentu bat osatu da Gipuzkoako Foru Aldundiak egindako Euskadiko Ondare Historiko-arkitektonikoaren Inbentarioan, Euskadiko Ondare Historiko-arkitektonikoaren behin-behineko Inbentarioan eta Euskal Kultura Ondarearen Zentroak emandako txostenean oinarrituta, non, Errezilgo udalerrian interes historiko-arkitektonikoko elementu, eraikin eta multzoen zerrenda hau jasotzen den:

* Ondare historiko-arkitektonikoa.

– EAEK deklaraturako ondasun higiezinak.

Erdoiztako San Isidro ermita.

Artzallus Onuzkoa baserria.

2. Relación de bienes y elementos catalogados.

2.1. Características generales de los edificios.

El estado actual de las construcciones para vivienda de Errezil es desigual. Algunas se han remozado interiormente, dotándolas de infraestructuras y espacios acordes con las exigencias de confort actuales, pero en general el número de caseríos en situación de deterioro o en los que se necesita una actuación de reforma integral es elevado. Del mismo modo, solo en unos cuantos la renovación se ha realizado el exterior. Las obras de mantenimiento más habituales consisten en la reparación de cubiertas, sustituyéndose en algunos casos las antiguas cubiertas de elementos de madera por otras del mismo material o de hormigón armado.

La distribución en altura en casi todos los edificios se corresponde con la de una planta baja o de semisótano (según topografía existente), una planta de vivienda y la gambara o desván en la bajocubierta. La zona destinada a vivienda no suele ocupar la totalidad de la planta, utilizándose también en muchos casos como ampliación de la gambara, ya que al haberse tratado de edificios destinados a explotaciones agrícola-ganaderas, que combinan estos usos con los de vivienda, el espacio destinado a la explotación suelen ser muy importante.

En muchos casos las dos plantas suelen tener la posibilidad de acceso rodado directo desde el exterior, bien aprovechando la topografía existente, o bien mediante rampas para el acceso de los carros y tractores a la planta alta.

Las fachadas son por lo general planas, sin vuelos ni miradores, aunque en las más nobles es habitual encontrar zaguanes y espacios abiertos cubiertos para resguardarse de las inclemencias meteorológicas.

En cuanto a los materiales, la estructura originaria es de madera, habiéndose sustituido en algunos casos por medio de elementos de hormigón. Los muros exteriores de carga son de piedra y la cubierta, mayoritariamente a dos aguas, terminada en teja cerámica curva.

La terminación exterior de las fachadas se realiza por medios de piedra y de revocos que en algunos casos se blanquean con cal. En algunas fachadas la estructura principal de madera asoma al exterior en forma de entramado, rellenándose los huecos resultantes bien mediante ladrillo caravista, bien mampostería revocada o bien mediante enlados de madera de piezas irregulares. La carpintería exterior suelen ser de madera.

En muchos caseríos, y a lo largo del tiempo, se han construido anejos adosados a los mismos, situando en algunos casos de ellos la vivienda, destinando el resto del caserío a cuadra para el ganado y almacén de paja y heno. Asimismo es frecuente que los caseríos tengan adosados amplios pajares construidos enteramente en madera.

En cuanto a las nuevas edificaciones predominan las tipologías de vivienda aislada con parcela privada y la de bloque aislado de baja densidad. El resto de nuevas edificaciones se corresponde a viviendas unifamiliares vinculadas en muchos casos a explotaciones ya existentes.

2.2. Edificios y elementos de interés especial.

Por lo que se refiere a los edificios de interés especial, se realiza un documento con base en el Inventario de Patrimonio histórico-arquitectónico del País Vasco realizado por la Diputación Foral de Gipuzkoa, el Inventario provisional de Patrimonio histórico-arquitectónico del País Vasco, así como el informe emitido por el Centro de Patrimonio Cultural Vasco, en donde se recoge el siguiente listado de elementos, edificios y conjuntos de interés histórico-arquitectónico en el municipio de Errezil:

* Patrimonio histórico-arquitectónico.

– Bienes inmuebles declarados por la CAPV.

Ermita de San Isidro de Erdoizta.

Caserío Artzallus Onuzkoa.

Iturriozko San Juan basiliza.
Ernioko Kalbarioa eta Gurutzea.
Ernioko galtzada.
Ernioko bidea.
Bidaniko galtzada.
– Monumentu izendatzeko proposatutako ondasun higiezi-
nak.

Udaletxe zaharra.
San Martin eliza.
Loidi Azpikoa baserria.
Telleria baserria.
Artzallutz Kortanea baserria.
Iraola Berri baserria.
Ibarbi Barrena baserria.
Galarraga Goena baserria.
Agerre Bekoa baserria.
Ernataitz baserria.
Besabe Barrena baserria.
Achucarro aizkora-fabrika.
Presa (Achucarro aizkora-fabrikakoa).
Landarrain errota.
Ibarbi Goena baserria.
Iturriaga Azpikoa baserria.
San Migel Goikoa ermita.
San Esteban ermita.
– Udal-mailan babesteko proposatutako ondasun higiezinak.

San Martin kalea 3ko etxea.
Santo Kristo ermita.
San Migel Bekoa ermita.
San Jose santutxo.
Bikario etxea.
San Antonio ermita.
San Antonio basilizako santutxo.
Torrea baserria.
Urteaga Zahar baserria.
Etumetako Benta baserria.
Iraolegi baserria.
Iturri baserria.
Barrenoso baserria.
Iruresoro baserria.
Etxeberritxo baserria.
Iturrieta baserria.
Agerre Bekoa baserria.
Otegi baserria.
Urdalleta baserria.
Ezama baserria.
Lizarreta baserria.
Besabe Goena baserria.
Abieta Barrena baserria.
Lain Zar baserria.

Ermita de San Juan de Iturrioz.
Calvario y Cruz de Ernio.
Calzada de Ernio.
Camino de Ernio.
Calzada de Bidania.
– Bienes inmuebles propuestos para declarar como monu-
mentos.

Antigua Casa Consistorial.
Iglesia San Martin.
Caserío Loidi Azpikoa.
Caserío Telleria.
Caserío Artzallutz Kortanea/Korta.
Caserío Iraola Berri.
Caserío Ibarbi Barrena.
Caserío Galarraga Goena.
Caserío Agerre Bekoa.
Caserío Ernataitz.
Caserío Besabe Barrena.
Fábrica de hachas Achucarro.
Presa (Fábrica de hachas Achucarro).
Molino Landarrain.
Caserío Ibarbi Goena.
Caserío Iturriaga Azpikoa.
Ermita de San Migel Goikoa.
Ermita de San Esteban.
– Bienes inmuebles propuestos para ser protegidos a nivel
municipal.

Casa San Martin Kalea, 3.
Ermita del Santo Crucifijo.
Ermita de San Miguel Bekoa.
Santutxo de San Jose.
Casa Vicarial.
Ermita de San Antonio.
Santutxu de la ermita de San Antonio.
Caserío Torrea.
Caserío Urteaga Zahar.
Caserío Etumetako Benta.
Caserío Iraolegi.
Caserío Iturri.
Caserío Barrenoso.
Caserío Iruresoro.
Caserío Etxeberritxo.
Caserío Iturrieta.
Caserío Agerre Bekoa.
Caserío Otegi.
Caserío Urdalleta.
Caserío Ezama.
Caserío Lizarreta.
Caserío Besabe Goena.
Caserío Abieta Barrena.
Caserío Lain Zar.

Estrada Berri errota.
Arabeko Goikoa errota.
Arabeko Behekoa errota.
Iturria-aska-garbitokia.
Iturria.
Iturria.
Iturria.
Errezilgo frontoia.
Errezilgo probalekua.
* Ondare arkeologikoa.
— Arkeologia gune kalifikatuak.
Zaingo Ordeka trikuharria.
Zaingo Bizkarraren trikuharria.
Otagaingo trikuharria.
Belanburuko tumulua.
Munaingo tumulua.
Itxuraingo tumulua.
Aintzulo haitzuloa.
Aitzorrotz 2 haitzuloa.
Armalleta haitzuloa.
— Ustezko arkeologia gune izendatutako edo espedienteak abiarazitako eremuak.
San Martin eliza (A).
Ezitza baserria (A).
Belamendi baserria (A).
Lizarreta errota (gaur egun baserria) (D).
Agerre Goikoa baserria (A).
Arzelai baserria (A).
San Migel Goikoa baseliza (A).
Ibarguren baserria (A).
Zabale baserria (A).
Agirretxe errota (ageriko egiturarik gabe) (E).
Abieta Barrena baserria (A).
Izagirre baserria (A).
Arabe Goikoa errota (aurriak) (D).
Arabe Bekoa errota (aurriak) (D).
Gurutzeaga baserria (A).
Errekondo Goikoa baserria (A).
Landarrain Goikoa baserria (A).
Agiñagalde baserria (A).
Ermita S. Miguel Bekoa (A).
Agerre Bekoa baserria (A).
Gorostiola baserria (A).
Galarraga Barrena baserria (A).
Galarraga Goena baserria (A).
Ibarbi Goena baserria (A).
Ibarbi Bitarte baserria (A).
San Esteban baseliza (A).
San Esteban baserria (A).
Albiztur baserria (A).
Utzeta errota (aurriak) (D).

Molino Estrada Berri.
Molino Arabeko Goikoa.
Molino Arabeko Behekoa.
Fuente-Abrevadero-Lavadero.
Fuente.
Fuente.
Fuente.
Frontón de Errezil.
Probaleku de Errezil.
* Patrimonio arqueológico.
— Zonas arqueológicas calificadas.
Dolmen de Zaingo Ordeka.
Dolmen de Zaingo Bizkarra.
Dolmen de Otagain.
Túmulo de Belanburu.
Túmulo de Munain.
Túmulo de Itxurain.
Cueva de Aintzulo.
Cueva de Aitzorrotz 2.
Cueva de Armalleta.
— Zonas incoadas o declaradas de presunción arqueológicas.
Iglesia S. Martin (B).
Casería Ezitza (A).
Caserío Belamendi (A).
Molino Lizarreta (hoy caserío) (D).
Caserío Agerre Goikoa (A).
Caserío Arcelai (A).
Ermita de San Miguel Goikoa (A).
Caserío Ibarguren (A).
Caserío Zabale (A).
Molino Agirretxe (sin estructuras visibles) (E).
Caserío Abieta Barrena (A).
Caserío Izagirre (A).
Molino Arabe Goikoa (ruinas) (D).
Molino Arabe Bekoa (ruinas) (D).
Caserío Gurutzeaga (A).
Caserío Errekondo Goikoa (A).
Caserío Landarrain Goikoa (A).
Caserío Agiñagalde (A).
Ermita S. Miguel Bekoa (A).
Caserío Agerre Bekoa (A).
Caserío Gorostiola (A).
Caserío Galarraga Barrena (A).
Caserío Galarraga Goena (A).
Caserío Ibarbi Goena (A).
Caserío Ibarbi Bitarte (A).
Ermita de San Esteban (A).
Caserío San Esteban (A).
Caserío Albiztur (A).
Molino Utzeta (ruinas) (D).

Elurre baserria (A).
Erkizia baserria (A).
Trekua baserria (A).
Zurrnzola burdinola (ageriko egiturarik gabe) (E).
Iraola Zarra baserria (A).
Estrada Zarra errota (ageriko egiturarik gabe) (E).
Zupira haitzuloa (C).
– Babesteko proposatutako arkeologia guneak.
Akutuko herrixka.

2.3. Interes bereziko eraikinen eta elementuen babes araubidea.

Erdoiztako San Isidro basilizari dagokionez, esan behar da monumentu deklaraturako ondasun higiezina dela, eta haren babes-araubidea sailkapen horren arabera izango dela, martxoaren 2ko 40/2004 Dekretuaren arabera (2004-03-11ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Donejakue bideari lotutako ondasunei (Ernioko bidea, Ernio-ko galtzada eta Bidaniko galtzada) urtarrilaren 10eko 2/2012 Dekretuak ezarritako babes araubidea aplikatuko zaie. Dekretu horren bidez, Euskal Autonomia Erkidegotik pasatzen den Donejakue Bidearen zatia, Monumentu Multzo izendapenez, Sailkatutako Kultura Ondasun gisa sailkatzen da (2012ko urtarrilaren 27ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*).

Monumentu izendatzeko proposamena duten ondasun higiezinari dagokienez, haien babes araubidea zorrotz zaintzeko izango da.

– Kontserbazio zorrotzaren araubidea.

Araubide honen mendeko ondasunetan baimendutako esku-hartzeak zaharberritze zientifikoa eta zaharberritze kontserbatzailea dira, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketara babestuei buruzko 317/2002 Dekretuan jasotako «birgaitzeko esku-hartzeak» izeneko I. eranskinean definitzen diren bezala.

Udal mailan babesteko proposamena duten ondasun higiezinari dagokienez, haien babes-araubidea oinarrizko kontserbazioa izango da.

– Oinarrizko kontserbazio-erregimena.

Babes araubide honen eraginpeko ondasunei dagokienez, honako esku-hartze hauek proposatzen dira: bolumetria, kanpoko irudia eta oinarrizko banaketa tipologikoa eta estrukturala errespetatzen dituztenak, egituraren material generikoa mantenduz. Horretarako, «Birgaitzeko esku-hartzeak» izeneko I. eranskinean (Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretua) jasotako esku-hartze kategoriak hartuko dira erreferentziatzat, eta esku-hartze horien artean sartuko dira, baita ere, urbanizatu eta eraikitako ondarea birgaitzeko esku-hartze babestuak.

Gune arkeologiko kalifikatuek (ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren bidez (2003ko uztailaren 8ko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) Kalifikatutako Kultura Ondasunen Erregistroan sartutakoek) dekretu horren III. eranskinean aurreikusitako babes-araubidea bete beharko dute.

1997ko ekainaren 3ko Ebazpenaren arabera (97/07/01eko *Euskal Herriko Agintaritzaren Aldizkaria*) espediente ireki edo ustezko arkeologia-gunetzat jotako guneetan, honako gako alfabetiko hauek dagozkie:

«A» klasea: eraikinaren horma barneko eremua.

«B» klasea: eraikinaren horma barneko eremua + eraikina inguruneke 15 metro, haien kanpoaldetik neurtuta.

«C» klasea: eraikinak okupatzen duen eremua + inguruneke 5 metro, kanpoaldeko ertzetatik neurtuta.

Caserío Elurre (A).
Caserío Erkizia (A).
Caserío Treku (A).
Ferrería Zurrnzola (sin estructuras visibles) (E).
Caserío Iraola Zarra (A).
Molino Estrada Zarra (sin estructuras visibles) (E).
Cueva de Zupira (C).
– Zonas arqueológicas propuestas para proteger.
Poblado de Akutu.

2.3. Régimen de protección de los edificios y elementos de interés especial.

Respecto a la Ermita San Isidro de Erdoizta señalar que el mismo es un bien inmueble declarado monumento y su régimen de protección será acorde a dicha clasificación conforme al Decreto 40/2004, de 2 de marzo (*Boletín Oficial del País Vasco* 11-03-2004).

Los bienes afectos al camino de Santiago (Camino de Ernio, Calzada de Ernio y Calzada de Bidania) es de aplicación el régimen de protección establecido por el Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural Calificado, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco (*Boletín Oficial del País Vasco* 27 de enero de 2012).

En cuanto a los bienes inmuebles con propuesta para declarar como monumentos, su régimen de protección será de conservación estricta.

– Régimen de conservación estricta.

Las intervenciones permitidas en los bienes sujetos a este régimen son las de Restauración Científica y Restauración Conservadora tal y como se definen en el anexo I «Intervenciones de Rehabilitación» contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado.

En cuanto a bienes inmuebles con propuesta para ser protegidos a nivel municipal, su régimen de protección será de conservación básica.

– Régimen de conservación básico.

Para los bienes sometidos a este régimen de protección, se proponen intervenciones que respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura, tomando como referencia las categorías de intervención denominadas Consolidación y/o Conservación y Ornato, tal y como se definen en el anexo I «Intervenciones de Rehabilitación» contenidas en el Decreto 317/2002 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del Patrimonio Urbanizado y Edificado, siendo también posibles las intervenciones de Restauración, además de las incluidas en los niveles superiores de protección.

Las zonas arqueológicas calificadas (incluidas en el Registro de Bienes Culturales Calificados mediante Decreto de 137/2003 de 24 de junio, *Boletín Oficial del País Vasco* de 8 de julio de 2003), estarán sometidas al régimen de protección previsto en el anexo III del citado Decreto.

En las zonas incoadas o declaradas de presunción arqueológica según la Resolución de 3 de junio de 1997 (*Boletín Oficial del País Vasco* 01/07/97), las claves alfabéticas que se indican corresponden a:

Clase «A»: Área intramuros del edificio.

Clase «B»: Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clase «C»: Área que ocupa el edificio + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

«D» klasea: eraikinak eta hari atxikitako instalazioek okupatzen duten eremua.

«E» klasea: planoan zehazten den eremua.

Aipatutako Ebazpenean adierazitakoan oinarrituta, horiek erasan ditzaketen obrak egin aurretik estudio bat egin beharko da, eta horren arabera Gipuzkoako Foru Aldundiko Ondare Zerbitzuak ezarriko du proiektu arkeologikoa egin behar den ala ez, obra horiek egin aurretik (6/2019 Legea, Euskal Kultura Ondareari buruzkoa).

Babesteko proposatutako arkeologia guneetan, Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legeak ezartzen duen babes araubidea aplikatzea gomendatzen da.

3. Hirigintza arauak.

3.1. Katalogatutako elementuak babesteko araubidea formulatzea.

Indarrean dagoen Hirigintza-legerian xedatutakoaren arabera formulatuta, Katalogo honen helburua da Errezilgo udalerrian dauden ondasun eta elementu eraikien edo naturalen zerrenda zehaztea, hau da, interes artistikoa, kulturala, historikoa, ekologikoa edo naturalistikoa, zientifiko-arkeologikoa eta abar dutenez, zaindu egin behar diren elementuen zerrenda osatzea, hondatu edo degradatu ditzaketen balizko esku-hartzeetatik babesteko.

Zerrenda hori dokumentu honetan bertan katalogatutako elementuen zerrendan aipatutako ondasun eta elementuek osatzen dute.

Ondasun eta elementu horiek guztiak dokumentu honetan bertan eta arlo honetan indarrean dauden gainerako lege-xedapenetan ezarritako babes araubidearen mende daude.

3.2. Katalogatutako ondasunak eta elementuak babesteko araubidea.

– Katalogatutako ondasunetan eta elementuetan ezin izango da esku-hartze suntsitzailerik edo degradatzailearik egin; bai, ordea, baliorik ez duten edo haien izaera desitxuratzen duten eranskinak ezabatzeko esku-hartzeak.

– Dagokion udal lizentzia eskatu aurretik, ezarritako zaintza helburuen testuinguruan, proiektatutako esku-hartzeen egokitasunari buruzko kontsulta egin ahal izango du eragindako jabe edo sustatzaileak Udalaren aurrean, baita eraikuntza eta bere elementuak zaintzeko betebeharren materializazio zehatzari buruzkoa ere.

Horretarako, aurreproiektu edo dokumentu bat aurkeztuko dio Udalari, egin beharreko obraren oinarritzko alderdiak behar besteko zehaztasunez definitzen duena.

Udalak kontsulta horren aurrean duen jarrerak ez du esan nahi lizentziari buruzko ebazpenean baldintza gehigarriak zehaztu ezin direnik.

Nolanahi ere, jabeak edo sustatzaileak lizentzia-eskaera zuzenean egiteko aukera izango du, baina aurkeztutako proiektua, baliozkoa izan dadin, udal-ebazpenean ezarritako baldintzetara egokitu beharko da, eta, are, baimentzea eskatzen den esku-hartzea atzera bota ahal izango da, ematen diren txosten teknikoetan ezarritako kontserbazio-irizpideetara egokitzen ez bada. Kontsulta eta eraikuntza edo obra proiektua dagozkien erakundeek bidaliko zaizkie –Eusko Jaurlaritzari edo Gipuzkoako Foru Aldundiari–, baldin eta proiektatutako esku-hartze horiek erakunde horien legezko tutoretzapean eta esku-hartzepean dauden ondasunei eragiten badiete.

– Katalogatutako ondasunetan egin beharreko obrek, betiere, aurreko ataletan aipatutako ebazpenetan ezarritako babes baldintzak bete beharko dituzte.

Clase «D»: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clase «E»: Área que se especifica en el plano.

De acuerdo a lo que se señala en la citada Resolución, deberá llevarse a cabo un estudio, previo a cualquier proyecto de obras que pueda afectarlas, en base al cual el Servicio de Patrimonio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de éstas (Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco).

En las zonas arqueológicas propuestas para proteger, se recomienda se aplique el régimen de protección que establece la Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco.

3. Normas urbanísticas.

3.1. Formulación del régimen de protección de los elementos catalogados.

Formulado de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el presente Catálogo tiene, por un lado, como fin, la determinación de la relación de bienes y elementos construidos o naturales existentes en el término municipal de Errezil, que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico, científico arqueológico, etc. deben ser preservados y protegidos de posibles intervenciones destructivas o degradantes.

Esa relación está integrada por los bienes y elementos mencionados en el listado de elementos catalogados, incluido en este mismo documento.

Todos esos bienes y elementos están sometidos al régimen de protección establecido tanto en este mismo documento, como en las demás disposiciones legales vigentes en la materia.

3.2. Régimen de protección de los bienes y elementos catalogados.

– Los bienes y elementos catalogados no podrán ser objeto de intervenciones destructivas o degradantes, sin perjuicio de aquellas que tengan como fin la eliminación de añadidos sin valor o que desvirtúen el carácter de los mismos.

– 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 la materialización concreta de las obligaciones de preservación de la construcción y de sus diferentes elementos.

Con ese fin, presentará ante el Ayuntamiento, un anteproyecto o documento que defina con suficiente precisión los aspectos básicos de la obra a realizar.

El posicionamiento municipal ante la citada consulta no excluirá la posibilidad de que en la resolución referente a la correspondiente licencia se definan, eventualmente, condiciones adicionales.

En todo caso el propietario o promotor podrá optar por formular directamente la solicitud de licencia, sin perjuicio de que el proyecto presentado deba adecuarse, en su caso, para su validez efectiva, a las condiciones establecidas en la resolución municipal, o, de que incluso, la intervención cuya autorización se solicita sea rechazada por no adecuarse a los criterios de preservación establecidos en los informes técnicos que se emitan. Tanto la consulta, como el proyecto de edificación u obra correspondientes, serán remitidos a los organismos correspondientes –sea Gobierno Vasco o Diputación Foral de Gipuzkoa– siempre que las intervenciones proyectadas incidan en bienes sometidos legalmente a la tutela e intervención de los mismos.

– 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.

– Eraikinen edo haien elementuen aurri-deklarazioa, baldin eta Euskal Kultura Ondareari buruzko 2019ko maiatzaren 9ko Legean ezarritako araubidearen mende badaude, lege horretan ezarritako araubidearen eta prozeduraren arabera izango da.

– Kultura Ondarearen zuzendariaren 1997ko ekainaren 3ko Erabakiak eragindako eremuak eta elementuak bertan ezarzen den babes arkeologikoko erregimenaren mendean egongo dira.

4. *Katalogatutako ondasun eta elementuen planoak.*

Plano hauek eranstean zaizkio dokumentu honi: P.01 «Ondare historiko-arkitektonikoa» eta P.02 «Ondare arkeologikoa», non erakusten baita, katalogatutako ondasun eta elementuen kokapena.

Errezil, 2021eko martxo.

– 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, de 9 de mayo de 2019, se ajustará al régimen y procedimiento establecidos en la misma.

– Las áreas y los elementos afectados por la Resolución del 3 de junio de 1997 del Director de Patrimonio Cultural, quedarán sujetos, al régimen de protección arqueológica que se establezca en la misma.

4. *Planos de bienes y elementos catalogados.*

Se adjuntan a continuación los planos P.01 «Patrimonio Histórico-Arquitectónico» y P.02 «Patrimonio Arqueológico» en los que se muestran la ubicación de los distintos bienes y elementos catalogados.

Errezil, marzo 2021.